

Q2 Delårsrapport

Januari-juni 2020

Januari-juni

- Intäkterna ökade med 9 % till 536 mkr (493).
- Driftöverskottet ökade med 13 % till 383 mkr (338).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 % till 256 mkr (225). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 14 % motsvarande 4,23 kr/stamaktie (3,71).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 33 mkr (99).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 199 mkr (230) vilket motsvarar 3,17 kr/stamaktie (3,79).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 410 mkr (-286) varav 315 mkr (262) avsåg förvärv av fastigheter.

April-juni

- Intäkterna ökade med 10 % till 271 mkr (247).
- Driftöverskottet ökade med 13 % till 202 mkr (179).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 136 mkr (122). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 12 % motsvarande 2,25 kr/stamaktie (2,02).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 15 mkr (63).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 110 mkr (125) vilket motsvarar 1,76 kr/stamaktie (2,06).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 100 mkr (-169) varav 81 mkr (105) avsåg förvärv av fastigheter.

Nyckeltal

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	271	247	536	493	1 006
Driftöverskott	202	179	383	338	718
Överskottsgrad, %	75	73	71	69	71
Förvaltningsresultat	136	122	256	225	494
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	15	63	33	99	448
Resultat efter skatt	110	125	199	230	789
Marknadsvärde fastighetsportfölj	11 845	10 309	11 845	10 309	11 402
Tillträdde fastigheter	81	106	315	262	1 075
Utfall kr/stamaktie					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,76	2,06	3,17	3,79	13,60
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,25	2,02	4,23	3,71	8,21
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	72,61	59,70	72,61	59,70	70,36

Om NP3

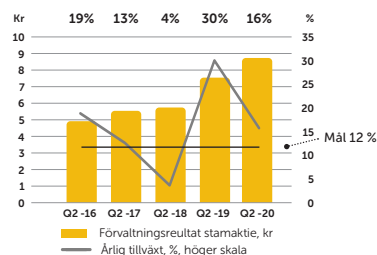
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, 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 2 senaste fem åren. Med undantag för utdelningsmålen som visas per helår.

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

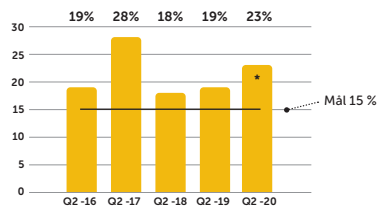
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

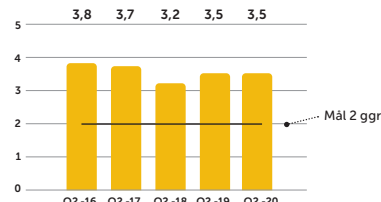
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

* Genomsnittlig avkastning på eget kapital 2016-2020 Q2



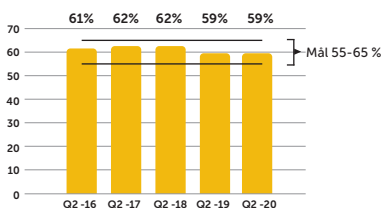
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



Belåningsgrad

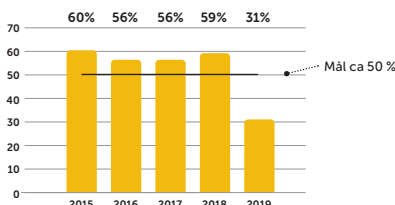
Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



Utdelning

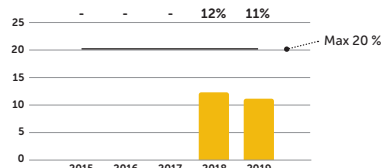
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

Avvikelse från målet 2019 på grund av justerad utdelning med anledning av covid-19.



Preferensaktieutdelningens andel

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



Större händelser

■ Covid-19 har liksom i samhället i stort påverkat NP3s verksamhet och dess hyresgäster. Bolaget hade vid datumet för denna rapport erhållit inbetalningar på 99 procent av det andra kvartalets justerade hyresvärde. Den återstående procenten av ej erhållna fordringar, 2 mkr, är reserverade som kundförluster.

Bolaget har under det andra kvartalet på grund av rabatter och affärssuppgörelser en negativ påverkan på hyresintäkterna om 8 mkr, där statligt stöd beräknas erhållas med 2 mkr. Konkurs under andra kvartalet uppgår till 2 mkr i årligt hyresvärde.

■ NP3 har under perioden förvärvat och tillträtt 16 fastigheter till ett värde av 315 mkr. Dessutom har 124 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Under perioden har två fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde om 29 mkr.

■ Under det andra kvartalet genomförde NP3 med stöd av det bemyndigandet som erhöles vid årsstämman den 2 maj 2019 en riktad nyemission av 3 100 000 preferensaktier till en kurs om 29 kr/aktie. Genom nyemissionen tillfördes NP3 90 mkr i likvida medel.

■ Årsstämman fastslog styrelsens förslag om en utdelning på 1,70 kr/stamaktie (3,00) för verksamhetsåret 2019 med utbetalning vid ett tillfälle. Stämman beslutade även om en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kr. Den beslutade utdelningen på stamaktierna hade justerats från ett ursprungligt förslag från styrelsen om en utdelning på 3,40 kr/stamaktie som en försiktighetsåtgärd på grund av covid-19.

Händelser efter perioden

■ Tecknade förvärv efter 30 juni 2020 avser två fastigheter i Karlstad till ett sammanlagt fastighetsvärde om 127 mkr. Hyresvärdet uppgår till cirka 18 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 8 mkr. Förvärven skall ses som ett viktigt steg i NP3s ambition att etablera en lokal organisation i Mellansverige.

En fastighet i Enköping har avyttrats efter perioden. Hyresvärdet uppgick till 1 mkr vilket minskar förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 0,5 mkr.

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

VD har ordet

Det har varit ett omtumlande kvartal. Den ovissa humanitära och ekonomiska utvecklingen till följd av covid-19-pandemin påverkar oss alla och gör det fortsatt svårt att överblicka framtiden. Men kriser och turbulenta marknader skapar också möjligheter.

När pandemin drabbade Sverige i mars valde vi att revidera ner våra tillväxtplaner. Vi valde att skapa likviditet för beslutade investeringar genom nya lånelöften och genom att minska investeringstakten i nya förvärv. Under det senaste kvartalet har vi fortsatt att stärka vår likviditet, men nu med större fokus för att kunna tillvarata möjligheter. Vi genomförde därför bland annat en riktad preferensaktieemission som tillförde NP3 90 miljoner kronor i början av juni. Då obligationsmarknaden stått stilla och förvärvsfinansieringar tar längre tid var emissionen ett fördelaktigt alternativ för att på bästa sätt kunna främja våra aktieägares intressen.

Under kvartalet har vi nettoinvesterat 100 miljoner kronor varav 81 miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter. Efter kvartalets utgång har ytterligare 127 miljoner kronor investerats i förvärv. Våra ansträngningar har primärt riktats mot vår nya marknad, Mellan-sverige, och då specifikt Karlstad för att skapa underlag för en egen organisation. Att vara lokalt representerad är en viktig del i NP3s affärsmodell. Vi kan med lokal närvaro minska vår risk i det befintliga fastighetsbeståndet och öka våra möjligheter till lönsamma investeringar.

Förvaltningsresultatet för halvåret uppgick till 256 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med 14 procent per stamaktie. För andra kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 136 miljoner kronor. Vårt förvaltningsresultat påverkas negativt av affärssuppgörelser och rabatter till hyresgäster om 8 miljoner kronor samt av en mer konservativ syn på kundfordringar med 2 miljoner kronor. Resultatet påverkas positivt av intäkter av engångskaraktär om 6 miljoner kronor beroende på förtida avflyttningar, statens stöd till utsatta hyresgäster (med 2 miljoner kronor) samt minskade kostnader på fastighetsnivå då många av våra hyresgäster valt att arbeta från sina hem under stora delar av kvartalet. Vårt förvaltningsresultat ökade jämfört med årsskiftet med 4 procent enligt intjäningsförmågan och per stamaktie med 3 procent.

Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 11,8 miljarder kronor. Fastighetsvärderingarna ligger stabilt där den negativa påverkan som ett lägre inflationsantagande samt en något högre avkastningsnivå har haft på värdet har kompenserats av ett högre kassaflöde från färdigställda projekt och uthyrningar. Att våra fastigheter värderas i snitt till cirka 8 500 kronor per kvadratmeter, med ett driftöverskott i intjäningsförmågan motsvarande en avkastning om 6,7 procent ger en stabil grund i turbulenta tider. Ett driftöverskott från många fastigheter i flertalet kommuner från över 1 800 hyresgäster gör vårt kassaflöde diversifierat.

Under halvåret uppgick nettouthyrningen till 2 miljoner kronor och för andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till minus 3 miljoner kronor. Anledningen till den negativa nettouthyrningen i kvartalet är en affärssuppgörelse om 3 miljoner kronor med en av våra större hyresgäster avseende en minskning av lokalytan. Genom dessa affärssuppgörelser skapas en ökad förutsägbarhet i bolagets lång-

siktiga kassaflöden vilket tillsammans med uthyrning av vakanser gynnar våra aktieägares intressen över tid.

Vi ser ett ökat vakansvärde beroende på ovan nämnda uppgörelse och avflyttningar i förtid samt någon mindre konkurs. En något lägre nyuthyrning bidrar även till vakansökningen, vilket i sin tur beror på att hela samhället stod stilla under en dryg månad. Det är dock tydligt att hyresmarknaden börjat återhämta sig, men man bör ha respekt och ödmjukhet inför tidsutsträckningar i dessa tider. Vi kommer se en covid-19 effekt under de kommande kvartalen, men hur stor denna effekt slutligen kommer att bli går idag inte att kvantifiera. NP3s ambition kommer fortsatt vara att hjälpa våra hyresgäster genom affärsmässiga överenskommelser.

Framtid

Framtiden är som sagt fortsatt osäker. Det vi kan konstatera är att 99 procent av andra kvartalets justerade hyresvärde är inbetalt och att det skett affärsmässiga uppgörelser på 8 miljoner kronor i form av rabatter. Den återstående procenten är reserverad som befarad kundförlust. För tredje kvartalet har totalt 95 procent av det justerade hyresvärdet som förföll till betalning per 30 juni inbetalats jämfört med 92-94 procent vid samma tidpunkt de föregående fyra kvartalen. Totalt uppgår rabatter för tredje kvartalet till 3 miljoner kronor.

Avslutning

NP3 har tillgänglig likviditet och kreditfaciliteter som vid periodens utgång uppgick till 620 miljoner kronor. Under kvarvarande delen av året har NP3 17 miljoner kronor att refinansiera i banklån och inom 12 månader 319 miljoner kronor att refinansiera i banklån och 400 miljoner kronor i obligationslån. Vi för en kontinuerlig dialog med bank- och obligationsmarknaden inför våra refinansieringar. Vi har förhandlingar i en positiv anda med bankerna och det är åter en så sakteliga fungerande obligationsmarknad vilken jag tror fortsatt kommer förbättras under hösten.

Jag vill passa på att rikta ett stort tack till alla som gjort det där extra för NP3 under denna omtumlande tid. Jag tänker på våra medarbetare, våra investerare samt banker och intressenter. Ett stort tack till er alla!



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Nyckeltal

	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	372	336	372	336	358
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 392	1 266	1 392	1 266	1 350
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	11 845	10 309	11 845	10 309	11 402
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 509	8 144	8 509	8 144	8 446
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	93
Överskottsgrad ¹⁾ , %	75	73	71	69	71
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,8	6,9	6,8	6,9	6,7
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	22,3	16,9	22,3	16,9	25,2
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	19,1	15,3	19,1	15,3	21,4
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	22,7	18,9	22,7	18,9	25,3
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾ , %	13,2	13,6	13,2	13,6	13,4
Skuldsättningsgrad ¹⁾ , ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6
Skuldkvot ¹⁾ , ggr	9,4	9,3	9,4	9,3	9,4
Räntetäckningsgrad ¹⁾ , ggr	3,4	3,6	3,3	3,5	3,6
Belåningsgrad ¹⁾ , %	58,7	59,3	58,7	59,3	58,8
Soliditet ¹⁾ , %	34,5	33,0	34,5	33,0	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,92	2,72	2,92	2,72	2,76
Aktierelaterade, stamaktie					
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	62,46	51,51	62,46	51,51	61,42
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	72,61	59,70	72,61	59,70	70,36
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	2,25	2,02	4,23	3,71	8,21
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,76	2,06	3,17	3,79	13,60
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	1,70
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	88,00	80,60	88,00	80,60	113,00
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	27 950	24 850	27 950	24 850	24 850
Eget kapital, kr/preferensaktie	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	30,40	34,30	30,40	34,30	36,50

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

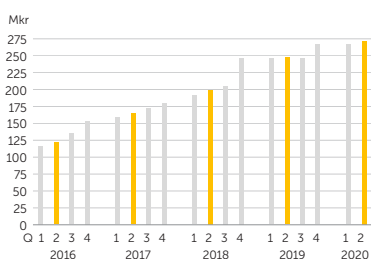
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2020 Kvartal 2 apr-jun	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
Hyresintäkter	271	266	266	246	247	246	246	205	199
Fastighetskostnader	-59	-76	-65	-48	-59	-79	-62	-44	-51
Fastighetsskatt	-10	-9	-13	-7	-8	-8	-7	-6	-6
Driftöverskott	202	181	188	191	179	159	177	154	143
Central administration	-13	-13	-13	-11	-13	-11	-13	-9	-11
Resultat från intresseföretag	4	4	11	3	1	-	-	-	-
Finansnetto	-57	-53	-52	-48	-44	-45	-44	-43	-41
Förvaltningsresultat	136	120	134	135	122	103	121	102	91
Värdeförändringar fastigheter	15	18	325	24	63	36	102	33	44
Värdeförändringar finansiella instrument	-16	-38	70	-21	-38	-19	-12	10	-14
Resultat före skatt	135	100	529	139	147	119	211	145	120
Aktuell skatt	-11	-9	-11	-10	-9	-8	-7	-8	-7
Uppskjuten skatt	-14	-1	-83	-4	-14	-6	-46	-20	3
Periodens resultat*	110	89	434	125	125	105	159	116	116
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	110	89	434	124	124	105	158	113	116
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,2	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	3,2	0,2

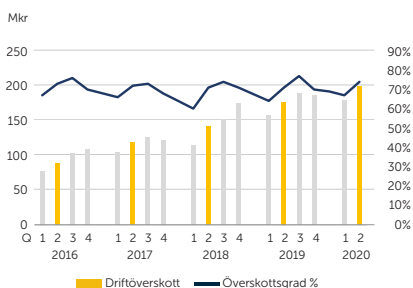
*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Finansiell ställning, mkr									
Förvaltningsfastigheter	11 845	11 730	11 402	10 661	10 309	10 414	10 496	8 972	8 697
Nyttjanderättstillgångar	75	73	72	61	61	62	-	-	-
Andelar i intresseföretag	159	154	149	129	101	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	23	21	23	23	25	27	20	13	13
Övriga tillgångar	121	107	99	137	136	159	90	57	71
Likvida medel	135	65	192	319	201	116	71	158	423
Totala tillgångar	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204
Eget kapital	4 269	4 205	4 140	3 707	3 576	3 569	3 464	3 007	2 888
Uppskjuten skatt	467	452	450	369	365	353	350	303	289
Räntebärande låneskulder	7 104	7 013	6 911	6 706	6 359	6 397	6 542	5 662	5 785
Skuld nyttjanderätter	74	73	71	61	61	62	-	-	-
Derivat	85	69	36	102	80	43	24	13	22
Ej räntebärande skulder	359	338	329	385	392	354	296	214	220
Totalt eget kapital och skulder	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204

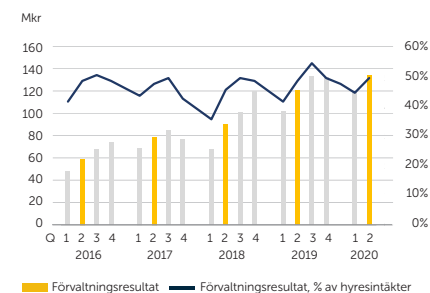
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

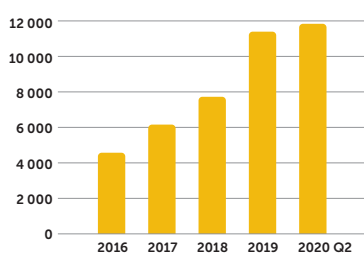


Rapport över totalresultat

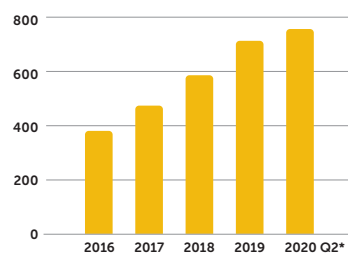
Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån helår
Hysesintäkter	271	247	536	493	1 006
Fastighetskostnader	-59	-59	-134	-139	-251
Fastighetsskatt	-10	-8	-19	-16	-37
Driftöverskott	202	179	383	338	718
Central administration	-13	-13	-27	-25	-49
Resultat från intresseföretag	4	1	8	1	14
Finansiella intäkter	0	2	1	2	4
Finansiella kostnader	-57	-46	-109	-91	-192
Förvaltningsresultat	136	122	256	225	494
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	63	33	99	448
Värdeförändringar finansiella instrument	-16	-38	-54	-57	-8
Resultat före skatt	135	147	235	267	934
Aktuell skatt	-11	-9	-20	-17	-38
Uppskjuten skatt	-14	-14	-16	-20	-107
Periodens resultat	110	125	199	230	789
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	110	125	199	230	789
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	110	124	199	229	787
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,3	0,5	0,5	1,3
Resultat efter skatt per stamaktie¹⁾	1,76	2,06	3,17	3,79	13,60
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339

¹⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden

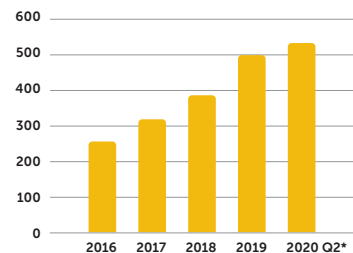
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-juni 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, ökade med 14 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 256 mkr (225). 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 4,23 kr/stamaktie (3,71) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 48 procent (46). Driftöverskottet för perioden uppgick till 383 mkr (338) vilket motsvarade en överskottsgrad om 71 procent (69).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 33 mkr (99), 9 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 24 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -54 mkr (-57) och avsåg realiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 199 mkr (229) vilket motsvarade 3,17 kr/stamaktie (3,79). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilken för perioden uppgick till 26 mkr (23).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 536 mkr (493). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv som lett till ett större fastighetsbestånd och även till viss del genom egna projekt, uthyrningar och intäkthöjande investeringar. Under perioden har engångsintäkter om 6 mkr i samband med lösen av hyresavtal erhållits. Rabatter hänförliga till covid-19 uppgick till 8 mkr där statligt stöd beräknas erhållas med 2 mkr. Nettobeloppet, det vill säga 6 mkr, har minskat hyresintäkterna i perioden. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter 492 mkr (454) och serviceintäkter 44 mkr (39). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 085 mkr att jämföras med 1 052 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 92 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -134 mkr (-139). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -108 mkr (-115), reparationer och underhåll -18 mkr (-21) samt befarade och konstaterade kundförluster om -8 mkr (-3). Fastighetsskatt uppgick till -19 mkr (-16).

Centrala administrationskostnader uppgick till -27 mkr (-25) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 5,0 procent vilket är samma nivå som för motsvarande period 2019.

Bolagets investering i Fastighetsbolaget Emilshus AB klassificeras som intresseföretag. NP3s andel av intresseföretagets resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 8 mkr. Av dessa

utgjorde förvaltningsresultat 7 mkr, värdeförändringar 3 mkr och skatt -2 mkr.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -109 mkr (-91), vilket framförallt är en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även -6 mkr (-3) 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 2,92 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 -20 mkr (-17) vilket motsvarade 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 -16 mkr (-20) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Andra kvartalet 2020

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 136 mkr (122). Driftöverskottet uppgick till 202 mkr (179) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (73).

Hyresintäkterna uppgick till 271 mkr (247). Under kvartalet har engångsintäkter om 6 mkr i samband med lösen av hyresavtal erhållits. Rabatter hänförliga till covid-19 uppgick till 8 mkr där statligt stöd beräknas erhållas med 2 mkr. Nettobeloppet, det vill säga 6 mkr, har minskat hyresintäkterna i kvartalet. Fastighetskostnader uppgick till -59 mkr (-59), fastighetsskatt -10 mkr (-8), central administration -13 mkr (-13). NP3s andel av intresseföretagets resultat uppgick till 4 mkr i kvartalet. Finansiella intäkter 0 mkr (2) och finansiella kostnader till -57 mkr (-46).

Resultat före skatt uppgick till 135 mkr (147) och påverkades av realiserad värdeförändring av fastigheter om 6 mkr (42), realiserad värdeförändring av fastigheter om 9 mkr (21) samt realiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -16 mkr (-38). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -11 mkr (-9) och uppskjuten skatt med -14 mkr (-14).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 372 (358) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 392 000 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 11 845 mkr (11 402). I intjäningsförmågan uppgick direktavkastningen till 6,7 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 34 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 60 procent (60), business-to-business-handel för 28 procent (28), bilhallar och besikt-ningsanläggningar för 6 procent (6), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar till exempel låg-priskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektions-handel uppgår till 5 procent. 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 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 11 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 4,3 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 85 avtal med en återstående löptid om 5,0 år (4,8) och de stod för 13 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 1 174 mkr (1 131) och den kontrakterade årshyran till 1 085 mkr (1 052) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 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 54 fastigheter per 30 juni 2020. Innehavet redovisas som intresseföretag och tabellen nedan visar NP3s resultatandel. NP3s ägarandel uppgår till 20 procent (20).

Resultat från intresseföretag, mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun*
Förvaltningsresultat	7,2	0,3
Värdetförändringar	2,7	0,3
Skatt	-1,7	-0,1
Redovisat resultat	8,2	0,5

* Jämförelseperioden omfattar endast 15-30 juni 2019.

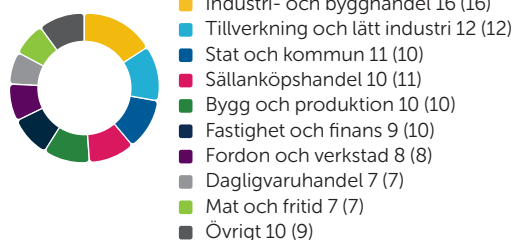
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



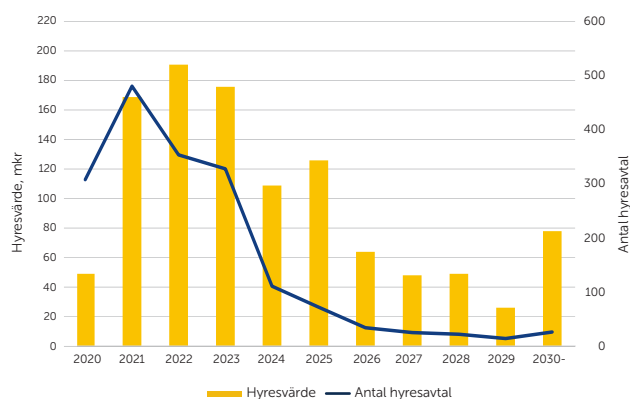
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 juni 2020 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood)	6
PostNord Sverige	9
Plantagen Sverige	5
Assemblin EI	11
Granngården	14
Byggmax	11
Swedol	6
Arbetsförmedlingen	5
Mekonomen	7
Sollefteå kommun	11
Totalt	85
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 155 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 5,0 år	
Hyresduration för totala kontraktsporföljen 4,3 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 90 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -88 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 2 mkr (14).

Nettouthyrning, mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Tecknade hyresavtal	90	52	110
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-88	-37	-86
Netto	2	14	24

Vakans

Under perioden ökade vakansvärdet med totalt 10 mkr. Förändringen beror på skillnaden i periodens in- och avflyttningar. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 89 mkr vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent.

Vid utgången av första kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 33 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 43 mkr, varav 32 mkr sker under 2020.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	79	78	78
Nettoförändring av in-/avflyttningar	11	-1	0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	3	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3	-1	-3
Utgående vakansvärde	89	80	79
Uthyrningsgrad, %	92	92	93
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	43	34	33
Varav förvärvade	0	3	1
Nyuthyrning, ej inflyttad	-33	-20	-25

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2020	59	32
2021	28	7
2022	12	2
2023	5	2
Totalt	104	43

Vakansvärde per affärsområde

Per 30 juni 2020

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	289	30	11
Luleå	188	12	7
Dalarna	188	16	9
Gävle	186	13	7
Umeå	179	10	6
Östersund	144	7	5
Totalt	1 174	89	8

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 2 2020 externvärderades 98 procent av det totala fastighetsbeståndets värde.

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 30 juni 2020

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-592
Direktavkastningskrav	0,25 %	-428/-462
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-111
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+28
Vakansgrad	1 %	-/+12

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 11,8 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 33 mkr, varav 9 mkr är realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 24 mkr avsåg cirka 100 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om ökade avkastningsnivåer påverkade värderingarna negativt med cirka 75 mkr. Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under perioden varierade från 5,0 till 10,0 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 30 juni 2020 uppgick till 7,01 procent (6,96). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,7 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 16 fastigheter till ett värde av 315 mkr. Dessutom har 124 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 53 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 71 mkr avsåg investeringar i befintliga fastig-

heter i form av hyresgästanspassningar. Under perioden har två fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde om 29 mkr.

En majoritet av periodens förvärv har genomförts under januari till februari 2020. I samband med den pågående krisen förorsakad av covid-19 från och med mars 2020 avstannade bolaget medvetet sin historiska tillväxt och förvärv för att istället stärka upp den befintliga verksamheten. Parallellt som bolaget i dagsläget utvärderar effekterna av covid-19 på sin verksamhet har en förstärkning av bolagets likviditet och finansiella ställning medfört att bolaget gradvis börjat kunnat agera på förvärvsmöjligheter. Omfattningen i bolagets projektverksamhet har bibehållits på historiska nivåer under hela perioden 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/kvadratmeter till 8 509 kr vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 helår
Ingående värde	11 402	10 496	10 496
Förvärv av fastigheter	315	262	1 075
Investeringar i bef. fastigheter	71	106	182
Investeringar i nybyggnation	53	14	79
Försäljningar	-29	-668	-878
Realiserad värdeförändring	9	22	16
Orealiserad värdeförändring	24	77	432
Utgående värde	11 845	10 309	11 402
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	-	17	216

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 juni 2020

Affärs- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	103	363	289	2 926
Gävle	64	254	186	1 885
Umeå	63	203	179	1 833
Dalarna	66	253	188	1 832
Luleå	40	189	188	1 802
Östersund	36	130	144	1 567
Totalt	372	1 392	1 174	11 845

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 även om den ekonomiska vakansen ökat något sedan föregående år. Sundsvall har 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 härrördes 29 mkr av affärsområdets hyresvärde, motsvarande 16 procent, från fastigheter belägna i kommu-

ner 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 en av de lägsta vakansnivåerna i beståndet. Ökningen i vakans jämfört med föregående år beror främst på ett par hyresgästers avflyttar. Mätt i fastighetsvärde och hyresvärde så har affärsområdet haft den högsta tillväxten jämfört med samma period föregående år, 30 procent i fastighetsvärde och 28 procent i hyresvärde. Tillväxten i affärsområdet har främst skett i Skellefteå.

Luleå har haft en begränsad tillväxt sedan samma period i fjol. 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

6 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Hyresintäkter o övriga intäkter	144	139	87	87	96	87	70	64	87	70	92	85	-	-1	576	532
Vakans	-14	-14	-6	-8	-7	-6	-4	-3	-3	-2	-7	-6	-	-	-40	-38
Rep. o underhåll	-5	-8	-3	-3	-2	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-3	-	-	-18	-20
Fastighetskostn.	-28	-35	-14	-17	-13	-16	-14	-13	-17	-14	-22	-21	-	-	-108	-115
Fastighetsskatt	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-2	-2	-4	-3	-3	-2	-	-	-19	-16
Kundförluster	-2	0	0	-1	-2	-1	0	0	-2	0	-2	0	1	-1	-8	-3
Driftöverskott	91	79	61	56	68	59	47	44	60	48	55	54	1	-1	383	338
Överskottsgrad, %	70	63	75	70	76	73	71	72	70	71	65	68			71	69
Antal fastigheter	103	103	64	56	66	58	36	32	63	47	40	40			372	336
Uthyrbar yta, tusen kvm	363	348	254	232	253	223	130	122	203	162	189	179			1 392	1 266
Hyresvärde	289	284	186	161	188	164	144	133	179	140	188	174			1 174	1 055
Ekonomisk vakans ¹⁾ , %	11	10	7	9	9	8	5	5	6	3	7	8			8	8
Fastighetsvärde	2 926	2 734	1 885	1 519	1 832	1 551	1 567	1 416	1 833	1 405	1 802	1 684			11 845	10 309

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Skillnaden mellan driftöverskott 383 mkr (338) och resultat före skatt 235 mkr (267) består i central administration, resultat från intresseföretag, finansnetto samt värdeförändringar för valtningsfastigheter och finansiella instrument som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 juni 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.

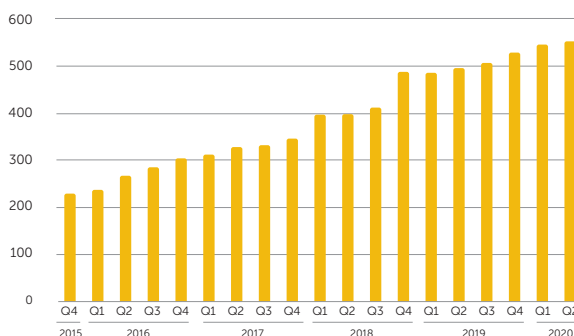
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 12 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2020	1 jan 2020	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	1 170	1 123	
Vakans	-89	-79	
Hyresintäkter	1 081	1 045	
Fastighetskostnader	-255	-252	
Fastighetsskatt	-37	-36	
Driftöverskott	789	757	4 %
Central administration	-46	-46	
Finansnetto	-210	-194	
Resultat från aktieinnehav	15	13	
Förvaltningsresultat	549	530	4 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	9,07	8,84	3 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

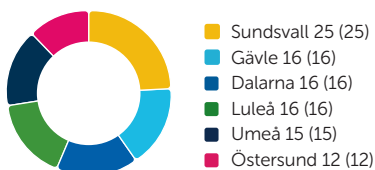
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 174 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 170 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -6 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 4 procent till 789 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,7 procent på fastighetsvärdet 11 845 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 3 procent jämfört med ingången av året.

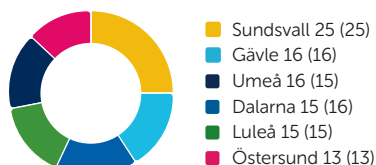
Förvärv och försäljningar

Inga tecknade, ej tillträdade förvärv eller frånträdade försäljningar fanns per 30 juni 2020. Se sidan 2 för förvärv och avyttringar efter periodens utgång.

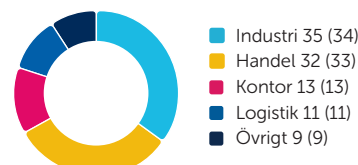
Hyresvärde per affärsområde (%)



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 tillträdde kvartal 2					
Ilanda 1:37	Karlstad	Industri	1 398	1,2	100
Ilanda 1:47	Karlstad	Industri	2 163	1,8	100
Ilanda 1:54	Karlstad	Industri	1 192	0,8	100
Pinnpojken 3 & 4	Borlänge	Industri	2 271	1,6	100
Nyckelpigan 3 & 4	Östersund	Övrigt	1 585	3,8	100
Älggräset 2	Skellefteå	Industri	989	0,5	100
Totala förvärv Q2			9 598	9,7	
Totala förvärv Q1			27 035	21,6	
Totala förvärv 2020			36 633	31,3	

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Avyttrade och frånträdde fastigheter kvartal 2					
Brynäs 34:9	Gävle	Industri	3 498	2,8	0
Närby 1:72	Söderhamn	Mark	-	-	-
Totalt avyttrat Q2			3 498	2,8	
Totalt avyttrat Q1			-	-	
Totalt avyttrat 2020			3 498	2,8	

*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 andra kvartalet 73 aktiva projekt med en total projektbudget om 223 mkr. I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 mkr i projektbudget.

- Tällberg 4:13, 4:26 är en om- och tillbyggnation av den befintliga spa-anläggningen som tillhör Dalecarlia Hotel & SPA i Tällberg.
- Stadsön 8:50, ombyggnad av butik till gym med utökade ytor på entresolplan för omklädningsrum med duschar och spinningssal.
- 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 lounge-avdelning.
- Vevstaken 9 i Umeå är ett kontorshotell som byggs om till ett kontor för Umeå kommun.
- Skotet 8, anpassning av Company Lines lokal i Luleå. Omfattar bl.a. flytt av entré, byggnation av 15 kontor och 2 konferensrum.
- Gällivare 12:334, byggnation av ny inlastning med lasthus samt markarbeten åt PostNord.

Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Tällberg 4:13, 4:26	Tällberg	Övrigt	Dalecarlia Hotel & SPA	Q3 -20	18	400	1,0*
Stadsön 8:50	Piteå	Övrigt	Step In AB	Q3 -20	12	1 614	2,1
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	Birsta Padelcenter AB	Q4 -20	38	4 300	3,7
Vevstaken 9	Umeå	Kontor	Umeå kommun	Q4 -20	7	740	0,9
Skotet 8	Luleå	Handel	Company Line AB	Q1 -21	5	1 966	1,8
Gällivare 12:334	Gällivare	Logistik	PostNord Sverige AB	Q1 -21	5	1 277	1,5
Totalt					97	12 347	13,2

*Avser bashyra, därtill tillämpas även omsättningshyra.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut, 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 2,3 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 47 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 låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar), 6 958 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 11 845 mkr,

uppgick till 59 procent (59) per 30 juni 2020. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott, uppgick till 9,4 ggr (9,4).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 7 178 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 74 mkr vid slutet av kvartal 2 2020. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 74 mkr uppgick till 7 104 mkr (6 913) varav bankfinansiering 5 745 mkr (5 524), obligationslån 1 375 mkr (1 375), övriga räntebärande skulder 12 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 28 mkr (28).

Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 81 procent (80) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 19 procent (20) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 319 mkr (1 563). Bolaget genomförde under kvartal 1 2020 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 låneskulder uppgick till 2,92 procent (2,76). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,35 procent (2,10) och för obligationslån 4,62 procent (4,42). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år (2,4) och cirka 45 procent (45) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1 och 10 år enligt tabell nedan.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 juni 2020	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	319	2,76	400	4,85	719	10
1-2 år	3 045	2,31	375	5,19	3 420	48
2-3 år	896	2,30	600	4,11	1 496	21
3-4 år	1 346	2,34	-	-	1 346	19
4-5 år	80	2,64	-	-	80	1
5-10 år	59	2,29	-	-	59	1
Summa resp. genomsnitt	5 745	2,35	1 375	4,62	7 120	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

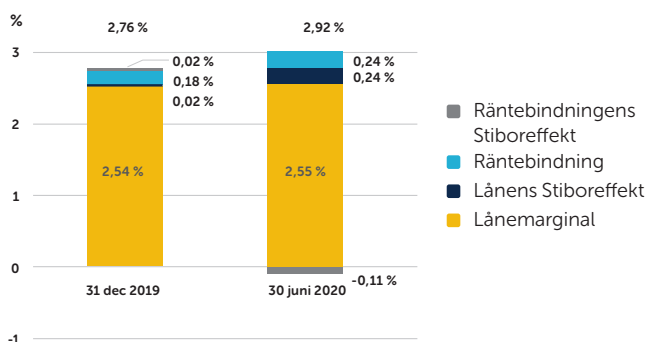
30 juni 2020	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 125	3 869	4,79	54
1-2 år	900	955	0,27	13
2-3 år	0	71	2,14	1
3-4 år	200	200	0,32	3
4-5 år	500	500	0,69	7
5-10 år	1 525	1 525	0,93	21
Summa resp. genomsnitt	0	7 120	2,92	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,30 procent (0,46). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan från 2,76 till 2,92 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 30 juni 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 3 128 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -85 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 -49 mkr.

Finansiering	2020 30 jun	2020 31 dec
Antal lån	47	70
Banklån, mkr	5 745	5 524
Obligationslån, mkr	1 375	1 375
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,92	2,76
Likvida medel, mkr	135	192
Belåningsgrad, %	58,7	58,8
Soliditet, %	34,5	34,7
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,2
Räntebindningstid, år	2,1	2,4
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	45,4	45,3
Skuldkvot, ggr	9,4	9,4

Eget kapital och skulder, %



Börsnoterade obligationslån

30 juni 2020

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag
2017/2021	700	400	4,85	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	5,19	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800	600	4,11	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 7 529 (5 841) aktieägare. Aktiekursen för stamaktien uppgick till 88,00 kr (80,60) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 4 782 mkr (4 380). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 850 mkr (852) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs var 136 kr och noterades den 17 januari. Periodens lägsta kurs noterades den 19 mars och var 59 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 86,97 kr (79,90).

Aktien har under de senaste tolv månaderna räknat från balansdagen stigit med 9 procent (44) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 2 procent (30) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg 1 procent (30). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 11 procent (46) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 4 procent (33). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 7 procent (11).

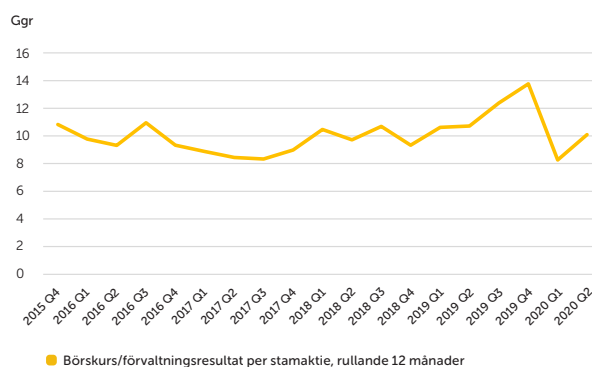
Nyemission av preferensaktier

Under det andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 3 100 000 preferensaktier till en kurs om 29 kr/aktie. Nyemissionen innebar att antalet aktier i NP3 ökade från 79 188 946 aktier till 82 288 946 aktier fördelat på 54 338 946 stamaktier och 27 950 000 preferensaktier. Bolagets aktiekapital ökade från 277 161 311 kr till 288 011 311 kr. Nyemissionen innebar en utspädning om 3,9 procent och 0,5 procent i förhållande till det totala antalet utestående aktier respektive röster i bolaget efter nyemissionen.

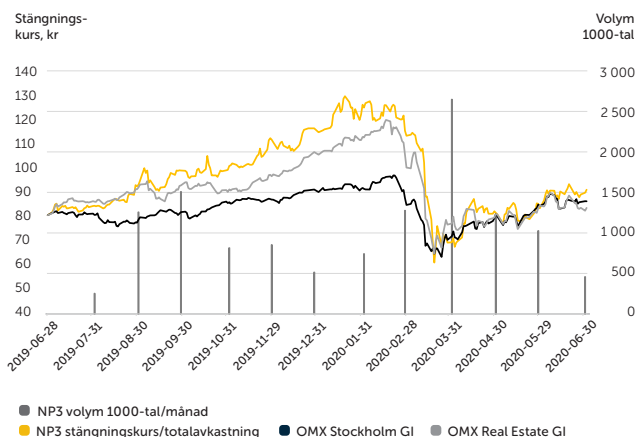
Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 4 269 mkr (4 140) varav preferenskapital 866 mkr (795) och innehav utan bestämmande inflytande 8 mkr (8). Totalt fanns 54 338 946 stamaktier och 27 950 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 62,46 kr/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 3 947 mkr (3 823) vilket motsvarar 72,61 kr/stamaktie (70,36). Aktiekursen vid periodens slut var 141 procent (184) av det egna kapitalet per stamaktie och 121 procent (161) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

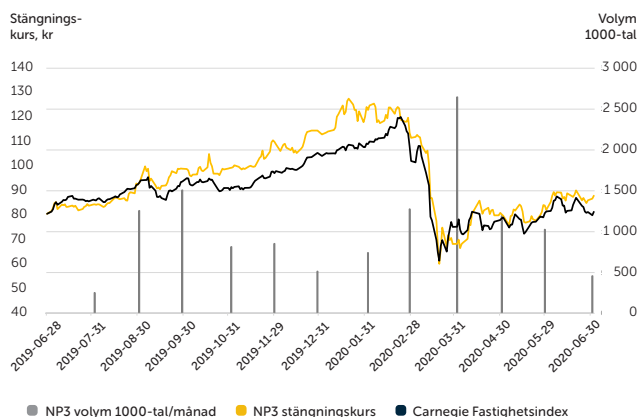
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	30 jun 2020	28 jun 2019	jan-jun 2020	jan-jun 2019	jan-jun 2020	jan-jun 2019	jan-jun 2020	jan-jun 2019
Stamaktie	88,00 kr	80,60 kr	326	84	26 %	14 %	5,5 mkr	2,2 mkr
Preferensaktie	30,40 kr	34,30 kr	104	61	51 %	108 %	1,6 mkr	3,2 mkr

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 30 juni 2020	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 484 267	2 066 707	18,9 % (19,6)	24,0 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 571 061	-	14,1 % (14,4)	20,2 % (20,0)
Fjärde AP-fonden	3 763 098 ↓	2 940 072 ↑	8,2 % (7,7)	7,1 % (7,0)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 153 953 ↑	-	6,3 % (5,8)	9,0 % (8,1)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	685 456 ↑	2 393 539 ↑	3,7 % (3,9)	1,6 % (1,8)
SEB Investment Management	2 209 840 ↓	41 118	2,7 % (2,4)	3,9 % (3,3)
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000 ↑	640 000 ↑	2,7 % (2,8)	2,9 % (2,9)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 666 666	2,0 % (2,1)	0,3 % (0,3)
RBC Investor Services Bank S.A.	274 050 ↑	1 360 000 ↑	2,0 % (1,7)	0,7 % (0,4)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 686	1,8 % (1,8)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	821 519 ↓	570 456 ↓	1,7 % (2,1)	1,5 % (2,0)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 162 458 ↑	-	1,4 % (1,5)	2,0 % (2,1)
Ulf Greger Jönsson	-	1 030 000 ↑	1,2 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	816 969 ↓	-	1,0 % (1,3)	1,4 % (1,8)
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)
SEB AB, Luxembourg Branch, W8IMY	1 360	517 314 ↑	0,6 % (-)	0,1 % (-)
Swedbank Försäkring	45 923 ↑	427 126 ↑	0,6 % (-)	0,2 % (-)
Öhman Bank S.A.	322 924	138 093	0,6 % (0,6)	0,6 % (0,6)
AB Stena Metall Finans	-	455 000 ↑	0,6 % (-)	0,1 % (-)
Summa 20 största ägare	43 497 452	15 243 966	71,5 % (72,0)	78,8 % (78,4)
Övriga aktieägare	10 841 494	12 706 034	28,5 % (28,0)	21,2 % (21,6)
Totalt antal aktier	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Innehav per 31 juni 2020	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	5 131	402 055	284 381	0,8 %	0,8 %
501 – 1 000	780	303 066	287 370	0,7 %	0,6 %
1 001 – 2 000	588	390 452	483 731	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	475	606 706	932 932	1,9 %	1,2 %
5 001 – 10 000	217	421 471	1 174 289	1,9 %	0,9 %
10 001 – 50 000	228	2 033 055	2 988 853	6,1 %	4,1 %
50 001 –	110	50 182 141	21 798 444	87,5 %	91,6 %
Totalt	7 529	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 845	10 309	11 402
Nyttjanderättstillgångar	75	61	72
Andelar i intresseföretag	159	101	149
Övriga anläggningstillgångar	23	25	23
Summa anläggningstillgångar	12 102	10 496	11 645
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	121	136	99
Likvida medel	135	201	192
Summa omsättningstillgångar	256	337	291
Totala tillgångar	12 358	10 833	11 937
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 269	3 576	4 140
Uppskjuten skatt	467	365	450
Långfristiga räntebärande skulder	6 923	6 044	6 720
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	74	61	71
Derivat	85	80	36
Summa långfristiga skulder och avsättningar	7 549	6 551	7 277
Kortfristiga räntebärande skulder	181	314	193
Rörelseskulder	359	392	326
Summa kortfristiga skulder	540	706	519
Totalt eget kapital och skulder	12 358	10 833	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
Nyemission av preferensaktier	11	91		102	-	102
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Utdelning			-211	-211	-	-211
Periodens totalresultat jan-jun 2019			229	229	1	230
Eget kapital 2019-06-30	277	1 967	1 330	3 574	7	3 581
Emissionskostnader		-1		-1	-	-1
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Periodens totalresultat jul-dec 2019			558	558	1	559
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
Nyemission av preferensaktier	11	79		90		90
Utdelning			-161	-161	-	-161
Periodens totalresultat jan-jun 2020			199	199	1	199
Eget kapital 2020-06-30	288	2 047	1 926	4 259	8	4 269

NP3s aktiekapital består av 54 338 946 stamaktier samt 27 950 0000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	136	122	256	225	494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4	2	-9	4	-11
Betald skatt	-7	0	-21	-5	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	125	123	226	223	455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-18	24	-22	-4	18
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-30	-107	-33	-47	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77	40	171	172	422
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-78	-125	-295	-246	-985
Avyttrade förvaltningsfastigheter	29	229	29	411	616
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-36	-58	-72	-106	-183
Investeringar i nybyggnation	-12	-7	-52	-14	-79
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-	-5	-	-35
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	-	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97	39	-395	45	-637
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	90	99	90	99	99
Upptagna lån	1 752	950	2 183	1 054	2 827
Amortering av låneskulder	-1 660	-960	-2 001	-1 147	-2 392
Utbetald utdelning	-92	-81	-105	-92	-199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90	8	167	-87	336
Periodens kassaflöde	69	86	-57	130	121
Likvida medel vid periodens början	65	115	192	71	71
Likvida medel vid periodens slut	135	201	135	201	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 11 845 mkr (11 402) vilket motsvarar en ökning med knappt 4 procent sedan ingången av året vilket till största del förklaras av fastighetsförvärv.

Utgående likvida medel var 135 mkr (192). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 4 269 mkr (4 140).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 28 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 6 923 mkr (6 720). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 181 mkr (193) varav hela beloppet avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -85 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 75 mkr samtidigt som 74 mkr har redovisats som skuld per 30 juni 2020.

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 226 mkr (223). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -295 mkr (-246), försäljningar av fastigheter bidrog med 29 mkr (411). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -72 mkr (-106) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -52 mkr (-14). Investeringar och avyttringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick netto till -5 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 167 mkr (-87) varav, nyemission uppgick till 90 mkr, nettoupplåning uppgick till 182 mkr (-93) och utdelning till -105 mkr (-92). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -57 mkr (130) vilket gav utgående likvida medel om 135 mkr (201).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	45
Rörelsekostnader	-18	-17	-36	-35	-71
Rörelseresultat	-18	-17	-36	-35	-26
Finansnetto	-1	-12	4	-19	37
Resultat efter finansiella poster	-19	-29	-32	-54	11
Resultat före skatt	-19	-29	-32	-54	11
Skatt på periodens resultat	-5	-9	-6	-17	-3
Periodens resultat	-24	-38	-38	-71	8

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Immateriella tillgångar	3	1	2
Andelar i koncernbolag	658	649	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	3 183	1 843	1 992
Andelar i intresseföretag	135	100	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	3 980	2 594	2 788
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 365	2 027	2 407
Övriga kortfristiga fordringar	57	75	18
Likvida medel	107	184	169
Summa omsättningstillgångar	2 529	2 286	2 594
Totala tillgångar	6 508	4 880	5 382
Bundet eget kapital	288	277	277
Fritt eget kapital	1 550	1 586	1 670
Summa eget kapital	1 838	1 863	1 947
Långfristiga räntebärande skulder	4 508	2 807	3 344
Summa långfristiga skulder	4 508	2 807	3 344
Kortfristiga räntebärande skulder	95	68	59
Övriga skulder	67	142	32
Summa kortfristiga skulder	162	210	91
Totalt eget kapital och skulder	6 508	4 880	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

I dagsläget går det inte 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 ökad vakans och sjunkande hyresnivåer som följd. I spåren av pandemin gör bolaget individuella överenskommelser med hyresgästerna om tillfällig övergång från kvartalsvis till månadsvis betalning av hyran men även avtal om tillfälliga hyresrabatter. I samband med nämnda överenskommelser eftersträvar bolaget att nå affärsmässiga lösningar med sina hyresgäster.

Per rapportdatum hade bolaget erhållit betalningar för 99 procent av det justerade hyresvärdet för andra kvartalet 2020. Beviljade rabatter för andra kvartalet 2020 uppgick till 8 mkr där statligt stöd beräknas erhållas med 2 mkr. Reservering för hyresförluster kopplat till en mer konservativ syn i samband med covid-19 uppgick under andra kvartalet till 2 mkr, ackumulerat 5 mkr.

Sammanlagt hade NP3 vid rapporttillfället beviljat omläggning av hyrorna för kvartal 3 2020 från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar om totalt 5 mkr medan värdet av hyresrabatter uppskattas till cirka 3 mkr. Av de hyror som förföll per 30 juni 2020 hade bolaget erhållit betalning för cirka 95 procent vid rapporttillfället.

Finansiell ställning

Per den 30 juni 2020 hade bolaget likvida medel och befintliga kreditfaciliteter uppgående till cirka 620 mkr. Vid samma tidpunkt hade NP3 låneförfall inom de närmsta tolv månaderna uppgående till 719 mkr, varav 400 mkr avser förfall av ett av bolagets obligationslån i april 2021. Bolaget har sedan början av krisen arbetat med att stärka sin likviditet, genom nya kreditfaciliteter, nyemission av preferensaktier samt minskade investeringar i förvärv.

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 och förvärras kan även refinansiering av befintliga lån försvåras.

Transaktion och värdering

Bolaget har på grund av krisen minskat tillväxttakten via förvärv för att istället fokusera på att stärka den befintliga verksamheten syftande till ökad uthållighet om krisen och dess effekter blir långtgående. Parallellt som bolaget i dagsläget utvärderar effekterna av covid-19 på sin verksamhet har en förstärkning av bolagets likviditet och finansiella ställning medfört att bolaget gradvis börjat kunnat agera på förvärvsmöjligheter. Förvärv som som

utvärderas i dagsläget ska till exempel utöka fastighetsinnehaven i en geografisk ort, för att kunna skapa förutsättningar för en lokal organisatorisk förankring eller mer effektiv förvaltning.

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. Per 30 juni 2020 hade bolaget externvärderat 98 procent av sitt fastighetsvärde. Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 11,8 mdkr. Fastighetsvärderingarna ligger på en stabil nivå med en positiv värdeökning för perioden tack vare en fortsatt positiv utveckling på kassaflödet jämfört med den negativa påverkan som en något högre avkastningsnivå har haft på värderingarna. 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 geografiskt utspridda organisation har bland annat medfört att medarbetarna är vana vid att arbeta och kommunicera via digital teknik. Flertalet medarbetare arbetar hemifrån för att minska risken för smittspridning. Uppdatering till medarbetarna sker via regelbundna digitala möten.

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 2

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 en person påbörjat sin anställning på bolaget och en person har slutat under samma tid.

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-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Räntebärande låneskulder	7 104	6 359	6 913
Kortfristiga placeringar	-11	-45	-16
Likvida medel i bank	-135	-201	-192
Likvida medel inkl. innehav i kortfristiga placeringar	-146	-246	-208
Nettoskuld	6 958	6 113	6 705
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	199	229	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-26	-23	-48
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	172	206	739
Genomsnittligt antal stamaktier, tusen	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	3,17	3,79	13,60
Hysesintäkter	536	493	1 006
Driftöverskott	383	338	718
Överskottsgrad, %	71	69	71
Driftöverskott, rullande 12 mån	763	670	718
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	11 189	9 778	10 656
Direktavkastning, %	6,8	6,9	6,7
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	758	505	789
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 979	3 301	3 691
Avkastning på eget kapital, %	19,1	15,3	21,4
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	757	501	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-51	-40	-48
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	3 167	2 725	2 934
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	22,3	16,9	25,2
Resultat före skatt, rullande 12 mån	902	622	934
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 979	3 301	3 691
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	22,7	18,9	25,3
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	525	448	494
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 979	3 301	3 691
Avkastning på förvaltningsresultat, %	13,2	13,6	13,4
Nettoskuld	6 958	6 113	6 705
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 269	3 576	4 140
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoskuld	6 958	6 113	6 705
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	789	701	757
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-46	-44	-46
Justerat driftöverskott	743	657	711
Skuldkvot, ggr	9,4	9,3	9,4
Periodens resultat före skatt	235	267	934
Återläggning värdeförändringar	21	-42	-440
Återläggning finansiella kostnader	109	91	192
Justerat resultat före skatt	365	316	686
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,5	3,6
Nettoskuld	6 958	6 113	6 705
Marknadsvärde fastighetsportfölj	11 845	10 309	11 402
Belåningsgrad, %	58,7	59,3	58,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 269	3 576	4 140
Balansomslutning	12 358	10 833	11 937
Soliditet, %	34,5	33,0	34,7
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 269	3 576	4 140
Avdrag preferenskapital	-866	-770	-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	62,46	51,51	61,42
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 269	3 576	4 140
Avdrag preferenskapital	-866	-770	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-8	-7	-8
Återläggning derivat	85	80	36
Återläggning uppskjuten skatt	467	365	450
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	72,61	59,70	70,36
Förvaltningsresultat	256	225	494
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-26	-23	-48
Genomsnittligt antal stamaktier, tusen	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	4,23	3,71	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 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.

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.

Kalendarium

Delårsrapporter

Januari–september 2020: 23 oktober 2020

Bokslutskommuniké 2020: 19 februari 2021

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2020

30 oktober 2020

29 januari 2021

30 april 2021

Pressmeddelanden under kvartal 2

- 8/4 NP3 publicerar årsredovisningen för 2019
- 14/4 Uppdatering av NP3 Fastigheters verksamhet beaktat påverkan av covid-19
- 5/5 Delårsrapport januari – mars 2020
- 14/5 Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter
- 8/6 NP3 utreder förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av preferensaktier
- 8/6 NP3 genomför en riktad nyemission om 3,1 miljoner preferensaktier och tillförs härigenom 90 miljoner kronor
- 15/6 Beslut fattade vid NP3 Fastigheters årsstämma den 15 juni 2020
- 30/6 Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter

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

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 10 juli 2020

Anders Nilsson
Styrelseordförande

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot
(vice ordf.)

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

Mattias Lyxell, Förvaltningschef
Tfn +46 60 777 03 17
mattias.lyxell@np3fastigheter.se

Styrelse

Ordförande

Anders Nilsson
Tfn +46 70 666 19 15

Styrelseledamöter

Lars Göran Bäckvall

Mia Bäckvall Juhlin

Nils Styf (vice ordf.)

Åsa Bergström

NP3 Fastigheter AB (publ)

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

Besöksadress huvudkontor Postadress
Gärdevägen 5A, Sundsvall Box 12, 851 02 Sundsvall

Besöksadresser lokalkontor

Borlänge Sveagatan 1

Gävle Strömsbrovägen 18

Luleå Ödlegatan 1B

Piteå Kunsapsallén 14

Skellefteå Norrbölegatan 66

Sollefteå Hågesta 7

Stockholm Drottninggatan 65

Umeå Björnvägen 15E

Östersund Armégränd 4

www.np3fastigheter.se

