

VD ord

Stärkt överskottsgrad trots tuff vinter

Årets första kvartal påverkas som vanligt av vinterkostnader. Vi har haft en rejäl norrländsk vinter med stora mängder snö vilket gjort att vi fått högre kostnader än budgeterat på snöröjning inklusive takskottning. Trots detta så stärker vi vår överskottsgrad i jämförelse mot sista kvartalet 2012 med 5 % med jämförbart bestånd. Vi har en budget för helåret på 80 % överskottsgrad och når 73 % för första kvartalet. Sett över helåret så skall vi kunna nå budgeten trots den tuffa starten på året.

Ett resultat som bekräftar att vi skall vara nöjda med kvartalet är resultatet före skatt, avskrivningar och konvertibelränta, det vill säga NP3s ägares resultat före skatt. Resultatet är över 13 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 41 % av hyresintäkterna, sett till kvartal 1 2012 så var det motsvarande resultatet cirka 34 % och sett till kvartal 4 2012 med jämförbart bestånd låg talet på 30 %.

Uthyrningsgraden är 95 % för perioden och den kommer allt annat lika, - att stärkas under året då vi har gjort flera nya uthyrningar under kvartalet och efter rapportdagen som fortfarande inte fått genomslag. Att vi stärker uthyrningsgraden stärker min tro att vi skall nå våra budgetmål för 2013. Vi har även arbetat aktivt med att förlänga hyresdurationen på befintligt bestånd vilket vi nått framgångar med som kommer att visa sig under närmaste kvartalen.

När det gäller pågående och avslutade förvärv så har vi under 2013 hittills genomfört tre förvärv och vi har ytterligare affärer på gång som förhoppningsvis skall avslutas under början av maj. De hittills genomförda affärerna motsvarar ett fastighetsvärde om cirka 130 miljoner kronor och mest känt av dessa är Tönnebro Vårdshus som jag bedömer som en väldigt attraktiv investering utifrån den kontraktslängd, hyresgäst och

avkastning som den fastigheten bidrar med. Jag är även väldigt glad över vår ökade närvaro i både Gävle och Dalarna.

När vi nu avslutar pågående emissionsomgång, så har vi fått in resurser som ger oss fortsatt möjlighet till expansion och som jag nämner ovan har vi flera affärer på gång och vi undersöker även andra möjliga affärer på marknaden som vi bedömer som intressanta.

Min förhoppning är att vi skall nå vårt tillväxtmål på 1 miljard under 2013 med lika bra affärer som vi hittills genomfört, målet är högt satt men jag tycker att det fortfarande är fullt realistiskt.


 Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal/Fakta, tkr	Kvartal 1 3 mån 2013	Kvartal 1 3 mån 2012	2012 12 mån
Hyresintäkter	32 243	15 829	89 888
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	97 %	96 %
Överskottsgrad	73 %	77 %	78 %
Resultat före skatt, avskrivning och konvertibelränta	13 159	5 438	38 741
Resultat efter finansnetto	6 639	2 646	21 521
Fastigheternas bokförda värde	1 226 279	600 267	1 227 890
Soliditet inklusive konvertibler	28 %	38 %	28 %
Antal aktier	210 298	165 433	210 298
Transaktioner fastighetsvärde	-3 718	122 225	643 000
Kassaflöde från löpande verksamhet*	8 975	6 660	26 387

*exkl. förändring av rörelsefordringar/skulder

NP3s fastighetsbestånd

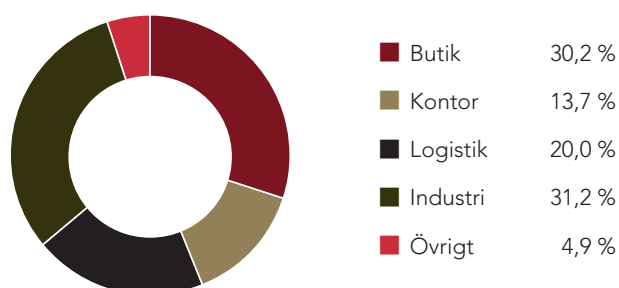
Region	Yta kvm	Hyresvärde tkr	Bokfört fastighetsvärde tkr
Sundsvall	71 285	53 216	450 418
Östersund	18 664	23 017	266 554
Gävle	29 796	24 981	216 981
Dalarna	45 503	35 897	292 326
Totalt	165 248	135 873	1 226 279

2013-03-31

Antal fastigheter, totalt 43 st

Genomsnittlig kontraktslängd 5,3 år

Hyresvärde per segment



Kommentar aktier och stundande emission

NP3s fortsatta tillväxt är starkt beroende av externfinansiering samt tillgång till eget kapital.

I månadsskiftet har en riktad emission genomförts om 25 mkr, varav 17,5 mkr konvertibla skuldebrev. Under april genomförs en ytterligare nyemission mot befintliga och nya ägare på cirka 112 mkr varav ca 78 mkr som konvertibla skuldebrev. Emissionen skapar förutsättningar att fortsätta den planerade expansionen.

Tillväxten kommer framförallt att ske i befintliga marknadsområden och ger oss möjlighet till större portföljallokering, men främst, större möjligheter till stordriftsfördelar i fastighetsförvaltningen.

Fastighetsaffärer



Söderhamn Tönnebro 1:5



10 största hyresgäster	Hyrd yta	Andel av total
Tibnor	11 223	6,8 %
Wipro	9 235	5,6 %
Systembolaget	8 405	5,1 %
Nordic Flanges	7 974	4,8 %
Migrationsverket	6 940	4,2 %
Bilbolaget Fastigheter	5 387	3,3 %
Swedol	5 017	3,0 %
Posten	5 008	3,0 %
Alfta Frakt	4 360	2,6 %
Rusta	4 321	2,6 %

Kommentar fastighetsbestånd

NP3s fastighetsbestånd når vid utgången av mars 2013 165 248 kvadratmeter fördelat på 43 stycken fastigheter.

Det största marknadsområdet är Sundsvall inklusive Timrå/Härnösand och Örnsköldsvik där NP3 har en yta om 71 285 kvadratmeter. Övriga marknadsområden är Dalarna (45 503 kvm), Gävle (29 796 kvm) och Östersund (18 664 kvm).

Bokfört värde på fastigheterna är drygt 1,2 miljarder kronor vilket kan jämföras mot 0,6 miljarder vid kvartal 1 2012.

Genomsnittlig hyreskontraktslängd har ökat från 5,2 till 5,3 år.

Kvartalets förvärv och tillträden

I mars förvärvades cirka 20 000 kvm i ett fastighetsbestånd i Dalarna. Fem av fastigheterna är belägna i Falun och två i Leksand. Förvärvet och är ett led i bolagets strategi att växa i befintliga marknader. Under kvartalet har ett antal förhandlingar om förvärv förts som avslutas i början av kvartal 2, däribland kan nämnas förvärvet av Söderhamn Tönnebro 1:5 (se nedan) och Näringen 18:8 i Gävle. Inga nya tillträden har skett under kvartal 1.

I början av januari avyttrades två fastigheter i Sundsvall som ett led i den pågående omstruktureringen av portföljen. Ytterligare försäljningar av ett antal fastigheter kommer att genomföras under året.

Resultaträkning, tkr	Kvartal 1 3 mån 2013	Kvartal 1 3 mån 2012	2012 12 mån
Hysesvärde	34 053	16 321	93 104
Vakans	-1 810	-492	-3 216
Fastighetskostnader	-7 992	-3 225	-17 726
Fastighetsskatt	-735	-466	-2 217
Driftnetto	23 516	12 138	69 945
Överskottsgrad %	73%	77%	78%
Avskrivningar	-3 050	-983	-7 273
Bruttoresultat	20 466	11 156	62 673
Central administration	-2 630	-1 790	-8 935
Resultat vid fastighetsförsäljning	252	-	2 036
Rörelseresultat	18 088	9 366	55 773
Finansnetto	-7 979	-4 910	-24 305
Ränta konvertibler	-3 470	-1 809	-9 947
Resultat före skatt	6 639	2 647	21 520
Skatt på årets resultat			-1 098
Årets resultat			20 422

Balansräkning - koncernen tkr	2013-03	2012
Förvaltningsfastigheter	1 226 279	1 227 890
Övr. materiella anläggningstillgångar	1 128	723
Uppskjuten skattefordran	3 534	3 449
Finansiella anläggningstillgångar	282	55
Totala anläggningstillgångar	1 231 223	1 232 116
Omsättningstillgångar	47 945	11 210
Kassa bank	34 530	34 664
Totala omsättningstillgångar	82 475	45 874
Totala tillgångar	1 313 698	1 277 990

Balansräkning - koncernen tkr	2013-03	2012
Bundet eget kapital	14 872	14 872
Fritt eget kapital	115 664	109 982
Konvertibler	242 653	242 289
Totalt eget kapital	373 189	367 143
Avsättningar	43 695	43 732
Långfristiga skulder till kreditinstitut	731 931	735 231
Övriga långfristiga skulder	4 464	15 388
Totala långfristiga skulder	780 090	794 351
Kortfristiga räntebärande skulder	66 047	46 164
Övriga skulder	94 373	70 332
Totala kortfristiga skulder	160 420	116 496
Totalt eget kapital och skulder	1 313 698	1 277 990

Kommentarer

Kvartalets driftnetto uppgår till 23,5 mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 %. Rörelseresultat når 18 mkr och resultat före skatt 6,6 mkr.

Hysesintäkter för kvartalet uppgår till 32,2 mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % att jämföra mot 97 % för kvartal 1 2012 och 97 % för helåret 2012.

Drift och underhållskostnader för kvartalet uppgår till knappt 8 mkr vilket motsvarar cirka 48 kr/kvm. Det kan jämföras mot cirka 50 kr/kvm för kvartal 1 2012. Under kvartal 1 är det högre kostnader än budgeterat för takskottning, is och snöhantering samt värme. Det gör att överskottsgraden hamnar på en lägre nivå än budgeterat för kvartalet men för helåret bedöms budgeterad överskottsgrad på 80 % att nås.

Resultat av fastighetsförsäljningar avser två mindre fastigheter i Sundsvallsområdet som är en del av den pågående omstruktureringen av fastighetsportföljen.

Periodens totala finansnetto uppgår till -11,4 mkr. Periodens räntekostnader är fördelade på 8 mkr externa räntor och 3,5 mkr konvertibelränta.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgår per utgången av mars 1 226 mkr. Föränd-

ringen från årsskiftet är sålda fastigheter, avskrivningar samt investeringar i befintliga fastigheter.

Likvida medel i form av kassa och bank uppgår till 35 mkr vilket är i samma nivå som vid årsskiftet.

Finansiering

Finansiering, tkr	mars 2013
Antal lån	36
Total låneskuld	745 292
Genomsnittlig ränta, låneskuld	4,03 %
Konvertibellån	242 653
Genomsnittlig ränta, konvertibler	5 %
Kassa & bank	34 530
Lån i % av fastighetsvärde	60,8 %
Soliditet inklusive konvertibler	28 %

Låneförfallostruktur 2013-03-31

Långfristigt	mkr
1 - 2 år	268,6
2 - 3 år	248,5
3 - 4 år	0,0
4 - 5 år	130,4
5 - 10 år	0,0
10 - år	13,3
Summa	660,8
Kortfristigt	mkr
0 - 1 år	84,5
Totalt	745,3

Genomsnittlig löptiden på låneavtalen är 3 år.

Ränteförfallostruktur 2013-03-31

	mkr
0 - 1 år	541,4
1 - 2 år	122,9
2 - 3 år	0,0
3 - 4 år	0,0
4 - 5 år	81,0
Totalt	745,3
Snittränta 4,03 %	

Kommentar finansiering

NP3s räntebärande skulder till bank uppgick till cirka 745 mkr. Den genomsnittliga räntan på låneskulderna, inklusive kostnad för kapitalbindning och derivatavtal, uppgick per rapportdagen till 4,03 %.

Kapitalbindningstiden är varierad mellan 1-5 år för att nå en trygg finansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är cirka 3 år. Cirka 79 % av låneportföljen är knuten till Stibor 90 dagar.

NP3 har under perioden 1 januari till 31 mars 2013 ställt ut konvertibellån i samband med emissioner om 0,364 mkr. Konvertibellånet löper med en årlig nominell ränta om 5 %.

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 35 mkr (114,7).

Kassaflöde tkr	Not	2013-03	2012
Resultat efter finansiella poster		6 639	21 521
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	1	2 798	4 850
Betald skatt		-462	-935
Förändring rörelsefordringar/skulder		16 015	40 454
Kassaflöden från löpande verksamheten		24 990	65 890
Investeringsverksamheten			
Förvärv fastigheter		-85	-143 775
Försäljning fastigheter	2	2 261	18 268
Investeringar i fastigheter		-5 563	-33 009
Investering/minskning av finansiella tillgångar		-227	17
Kassaflöden från investeringsverksamheten		-3 614	-158 499
Finansieringsverksamheten			
Tillfört kapital (emissioner)		0	34 808
Förändring av räntebärande skulder		-21 512	80 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 512	115 276
Periodens kassaflöde		-136	22 667

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys tkr

Justering poster som inte ingår i kassaflödet	Not 1
Avskrivningar	3 050
Rearesultat försäljning av dotterföretag	-252
	2 798
Avyttring av dotterföretag	
Förvaltningsfastigheter	3 718
Rörelseskulder, netto	-1 709
Likvida medel	50
Erhållen köpeskilling	2 311
Avgår likvida medel	-50
Påverkan likvida medel	Not 2
	2 261

Kommentar kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9 mkr (6,6 mkr i kvartal 1 2012). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -3,6 mkr (-1,4) främst beroende på försäljning av två fastigheter, 2,2 mkr, samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd, -5,6 mkr. Genomslag på hyresgäst Anpassningarna och ombyggnationerna sker löpande under 2013.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med -21,5 mkr på grund av amortering av låneskulder. Periodens totala kassaflöde uppgår till -0,1 (102,6).