

Q1

Delårsrapport

januari - mars 2015

januari - mars

- Intäkterna ökade till 89 MSEK (46)
- Driftöverskottet ökade till 61 MSEK (34)
- Överskottsgraden uppgick till 69 % (75)
- Förvaltningsresultatet blev 40 MSEK (13)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 14 MSEK (9)
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 371 MSEK (3 333)
- Tillträden av två stycken fastigheter för 23 MSEK och försäljning av två fastigheter för 4 MSEK
- Periodens resultat uppgick till 39 MSEK (17) vilket motsvarar 0,81 SEK/aktie (2,40) samt 0,81 SEK/aktie (1,27) efter utspädning



NP3 Fastigheter AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. NP3 har sitt säte i Sundsvall. Läs gärna mer om NP3 på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Affärsidé

Med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige.

Finansiella mål

NP3s mål är att över tid ha en god avkastning på eget kapital. Det ska ske genom att hålla en överskottsgrad som överstiger 75 % och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger 7,5 %. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Bolaget har tillträtt två förvärvade industrifastigheter i Sundsvall om 4 400 kvadratmeter.
- Avtal har tecknats med Fritid & Vildmarksliv i Norr AB samt Peab Sverige AB om en nybyggnation om cirka 3 000 kvadratmeter butiksyta samt cirka 300 kvadratmeter kontorslokaler med inflyttning juni 2015 i Piteå.
- Icke-strategiska fastigheter har avyttrats. En i huvudsak vakant fastighet i Härnösand samt en mark i Umeå.
- Organisationen har stärkts med en IR-ansvarig.

Marknadskommentar

Norra Sveriges regionorter fortsätter att utvecklas på ett bra sätt. NP3 ser en god efterfrågan på lokaler i sina marknader från potentiella hyresgäster. Särskilt god efterfrågan upplevs i Umeå för kvartalet, uthyrningsarbetet i samtliga andra orter följer NP3s fastlagda plan.

För att NP3s tillväxtmål om 1 miljard kronor skall uppnås måste transaktionsmarkanden fortsätta vara god. NP3 bedömer utbudet på rätt affärer för bolaget som mycket gott vilket framförallt visat sig under början på andra kvartalet.

Nyckeltal	2015 jan - mars	2014 jan - mars	2014 jan-dec
Utfall			
Fastigheternas redovisade värde, MSEK	3 371	1 749	3 333
Hyresintäkter, MSEK	89	46	250
Driftöverskott	61	34	194
Förvaltningsresultat	40	13	111
Aktierelaterade			
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	0,8	0,6	3,3
Resultat efter skatt, SEK/aktie	0,8	0,9	4,4
Eget kapital, SEK/aktie	32,6	29,9	31,8
Fastighetsrelaterade			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	96	94
Överskottsgrad, %	69	75	77
Finansiella			
Belåningsgrad fastigheter, %	57,7	57,5	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,7	3,5

*Aktierelaterade nyckeltal är beräknade på genomsnittligt antal aktier efter utspädningsseffekt.

VD har ordet

Vårt första hela kvartal som noterat bolag har varit en spännande, intressant och utmanande tid. Spännande då marknaden sätter ett värde på NP3 varje dag. Intressant för möjligheten att träffa aktieägare, analytiker och andra nya intressentgrupper. Utmanande för mig och organisationen i att finna oss till rätta vid att vara ett noterat bolag.

NP3s utveckling har varit god, både vad gäller tillväxttakt och lönsamhet. Det är inspirerande att se att aktiekursen som stigit med 16 procent under perioden återspeglar detta. Även om några nyckeltal inte når upp till våra högt ställda mål så beror det på ett medvetet ställningstagande. Vi har köpt vakans vilket leder till både en sämre uthyrningsgrad och en lägre överskottsgrad. Vårt fastighetsbestånd följer dock vår tänkta utveckling. Organisationens arbetar konstant med att våra nyckeltal åter skall nå våra mål. Vi gör detta genom ett lokalt uthyrningsarbete, effektivisering och stordriftsfördelar samt genom avyttringar av det fåtal icke strategiska fastigheter som NP3 idag innehar.

För perioden når NP3 ett förvaltningsresultat om cirka 40 miljoner kronor, vilket motsvarar 81 öre per aktie. Det som man skall ha med sig är att antalet aktier ökades i samband med vår emission vid noteringen den fjärde december. Aktier där emissionspengarna inte satts i arbete för rapportperioden. Det gör att jag är väldigt nöjd över utvecklingen, speciellt då vi under början av kvartal två genomfört förvärv för 550 miljoner kronor vilket gjort att en stor del av vår kassa nu är använd, investerad i kassaflödesstarka fastigheter enligt NP3s affärsidé.

Överskottsgraden uppgår till 69 procent vilket är lägre än förra kvartalet, främst beroende på vinterkostnader. På flera av våra marknader har det varit en snörik vinter med snöre-kord på flertalet orter. Uthyrningsgraden går ner ytterligare som vi förutspådde i vår förra rapport och den bör fortsätta ligga kring 91 procent med förhoppning om att den stärks i slutet av året. De uppsägningar vi fått samt de vakanser som finns kräver uthållighet och fortsatt ihärdigt arbete av hela organisationen. Trots den ökade vakansen som till största delen är förvärvad vakans håller det goda resultatet i sig och följer vår fastlagda plan.



Som jag nämnt har vi efter rapportperioden gjort några större affärer. Dessa kommer att bidra till en förbättrad avkastning, riskspridning och en starkt uthyrningorganisation primärt i affärsområde Luleå vilken är den ort där vi idag har våra största vakanser.

Totalt i år har vi förvärvat för cirka 570 miljoner kronor, vilket gör att vi inkluderat våra pågående byggnationer når ett fastighetsvärde om fyra miljarder kronor. Jag ser en fortsatt god potential i pågående affärer och det finns affärer att göra. Målet om en miljard i förvärv under 2015 skall NP3 nå och vi skall nå det med rätt affärer!

Vårt befintliga fastighetsbestånd fortsätter att utvecklas på ett bra sätt. Vi ser en god efterfrågan på samtliga orter och märker att vårt lokala uthyrningsarbete ger resultat då ett flertal stora uthyrningar skett. Uthyrningar som ger genomslag under året men framför allt under 2016. Vår fortsatta strävan att förbättra vår miljöpåverkan fortgår även den och arbetet har lett till att ytterligare en fastighet har godkänts som Green building vilket är ett av många viktiga steg framåt.

Efter rapportperioden har vi genomfört en mycket lyckad årsstämma. Stämman beslutade om en utdelning på 50 öre vilket är det som styrelsen föreslog i prospektet inför noteringen. Från och med 2015 gäller vår utdelningspolicy om att dela ut 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. En policy som gör att en investering i NP3, ett högavkastande, kassaflödesinriktat fastighetsbolag, kommer att visa sig i direktavkastningen.


Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2015 3 mån jan-mars	2014 3 mån jan-mars	2014 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	125	66	125
Uthyrbar area vid periodens utgång, tusen kvm	475	237	473
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	3 371	1 749	3 333
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 093	7 380	7 044
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	96	94
Överskottsgrad, %	69	75	77
Direktavkastning, %	1,8	2,0	8,0
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	2,5	5,7	15,2
Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %	2,5	2,3	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,7	3,5
Belåningsgrad fastigheter, %	57,7	57,5	58,4
Soliditet, %	42,5	16,6	41,5
Soliditet inkl. konvertibla lån, %	42,5	41,9	41,5
Genomsnittlig ränta, %	2,6	3,5	2,7
Aktierelaterade före utspädning			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 451	398	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	48 451	356	25 529
Eget kapital, SEK/aktie	32,6	39,8	31,8
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	0,8	1,9	4,3
Resultat efter skatt, SEK/aktie	0,8	2,4	5,5
Utdelning, SEK/aktie	-	-	0,5
Aktierelaterade efter utspädning			
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental	0	934	0
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 451	1 332	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	48 451	1 190	33 628
Eget kapital, SEK/aktie	32,6	29,9	31,8
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	0,8	0,6	3,3
Resultat efter skatt, SEK/aktie	0,8	0,9	4,4
Aktiekurs vid periodens slut	40,0	-	34,6

- NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.
- Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.
- Eget kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1.

Fastigheter

Fastighetsbestånd

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga 7,5 procent enligt bolagets finansiella mål.

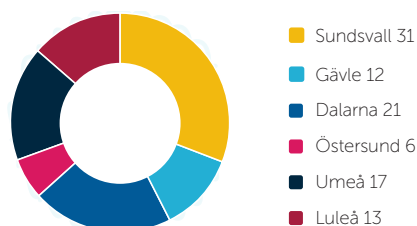
Total uthyrningsbar yta uppgick till cirka 475 000 kvadratmeter fördelat på 125 fastigheter där Sundsvall representerar den största marknaden. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 371 MSEK, portföljens direktavkastning för första kvartalet är 1,8 procent vilket gör att vi på helår ligger enligt uppsatta mål.

Jämfört med första kvartalet 2014 har NP3s fastighetsbestånd vuxit med cirka 93 procent i värde och med cirka 100 procent i yta. Fastighetsbeståndets fördelning baserat på area, hyresvärde och fastighetsvärde framgår av tabeller och diagram.

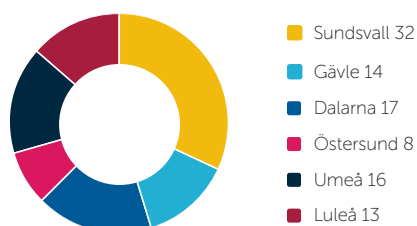
2015-03-31

Marknads- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	52	148	123	1 028
Gävle	18	55	52	481
Dalarna	17	98	67	589
Östersund	4	30	31	329
Umeå	24	81	62	509
Luleå	10	64	52	435
Totalt	125	475	386	3 371
Genomsnittlig kontraktslängd				4,4 år

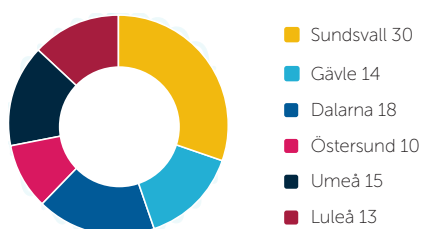
Area kvm per marknadsområde (%)



Hyresvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per marknadsområde (%)



Fastigheter

Fastighetsbeståndets förändring

Fastighetstransaktioner med tillträde under perioden har uppgått till förvärvsvärdet 23 MSEK. Det enskilt största förvärvet var en fastighet i Sundsvall med en yta om 2 642 kvadratmeter och 16 000 kvadratmeter mark. Fastigheten är till hundra procent uthyrd och ligger i direkt anslutning till två av NP3 redan ägda fastigheter. Ytterligare en industri-fastighet i Sundsvall har förvärvats med en yta om 1 780 kvadratmeter. Fastigheten är till hundra procent uthyrd till BB Tools och även den ligger i direkt anslutning till en redan ägd fastighet. Två fastigheter har sålts: dels en tomtfastighet i Umeå, dels en till stor del vakant fastighet i Härnösand.

Under perioden har cirka 6 MSEK investerats i befintliga fastigheter. Investeringar avser främst anpassningar och ombyggnader till befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder.

Fastighetsvärdering

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal i enlighet med NP3s värderingspolicy och bolagets styrelse fastställer portföljens marknadsvärde. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms.

NP3s värderingsmodell innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månaders period enligt ett rullande schema. Externa värderingar inhämtas från Forum Fastighetsekonomi AB samt Newsec Advice AB.

Samtliga fastigheter har värderats under perioden vilket resulterat i positiva orealiserade värdeförändringar på 14 MSEK vilket motsvarar mindre än en procent av portföljens värde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav på vissa orter med god lokalefterfrågan samt omvärdering som uppstår vid förvärv till följd av prisavdrag för latent skatt. Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 3 371 MSEK. Periodens försäljningar ger mindre positiva realiserade värdeförändringar till följd av att försäljning har skett till ett pris precis över värderat värde.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring MSEK

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 helår
Ingående värde	3 333	1 737	1 737
Förvärv av fastigheter	23		1 527
Investeringar i bef. fastigheter	6	3	26
Försäljningar	-4		-14
Realiserad värdeförändring	0		2
Orealiserad värdeförändring	13	9	55
Utgående värde	3 371	1 749	3 333

Känslighetsanalys fastighetsvärdering per 31 mars 2015

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	169 MSEK
Direktavkastningskrav	0,25 %	111 MSEK
Hysesintäkter	80 SEK/kvm	38 MSEK
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	10 MSEK
Vakansgrad	1 %	4 MSEK

Fastigheter

Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i marknadsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Marknadsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sammanställningen visar intäkter och kostnader för de olika områdena i rapportperioden och för samma period i jämförelseåret.

Resultat per segment

Marknadsområde Sundsvall har sedan föregående år vuxit kraftigt genom förvärv och inkluderar nu ytterligare fastigheter i Sundsvall/Timrå och även ett bestånd i Härnösand. Beståndet i Härnösand har en högre vakans och lägre överskottsgrad än övriga vilket påverkar snittet för marknadsom-

rådet. I Gävle har arbetet med omstrukturering av beståndet fallit väl ut och både överskottsgrad och vakans ligger på stabila nivåer. I Dalarna har nya förvärv under 2014 bidragit till att öka intäkter och driftöverskott. I Östersund har en vakans under perioden minskat intäkterna något, men den lokalen är uthyrd från kvartal två.

Marknadsområdena Umeå och Luleå har båda ökat kraftigt genom förvärv sedan samma period föregående år. I båda dessa områden finns det utmaningar att på längre sikt minska den ekonomiska vakansen och höja överskottsgraden, men utfallet för första kvartalet följer enligt plan för året. I Umeå ser vi redan effekt av lyckade uthyrningar och ett positivt marknadsklimat.

(3 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
Segmentsrapportering i sammandrag	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars
Bruttointäkter	32,2	14,6	12,9	11,3	16,6	10,3	7,7	8,0	14,9	3,2	14,0	0,6	0	0	98,1	47,9
Vakans och hyresrabatter	-3,4	-0,7	-0,4	-0,5	-1,0	-0,6	-0,4	0,1	-1,0	-0,2	-2,8	0	0	0	-8,9	-2,1
Reparationer och underhåll	-0,6	-0,4	-0,5	-0,3	-0,2	-0,2	0	-0,1	-0,7	0	0,3	0	0	0	-2,3	-1,6
Fastighetskostnader	-8,0	-3,2	-1,9	-1,5	-3,5	-2,3	-0,1	-0,1	-4,3	-0,1	-3,2	0	-1,4	-0,9	-23,0	-8,6
Fastighetsskatt	-0,7	-0,1	-0,4	-0,4	-0,6	-0,4	-0,3	-0,3	-0,5	-0,2	-0,3	0	0	0	-2,8	-1,4
Driftöverskott	20	10	10	9	11	7	6	6	8	2	7	1			61	34
Överskottsgrad, %	68	72	86	86	73	70	86	86	60	67	66	95			69	75
Antal fastigheter	52	29	18	15	17	10	4	4	24	5	10	2			125	65
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	148	76	55	49	98	64	30	26	80	15	64	5			475	237
Hyresvärde	123	58	52	46	67	42	31	31	62	13	52	2			386	192
Ekonomisk vakans*, %	11	5	2	4	5	6	4	0	7	7	10	0			8	4
Fastighetsvärde	1 028	502	481	431	590	361	329	328	509	103	435	24			3 371	1 749

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 61 MSEK (34) och resultat före skatt 53 MSEK (23) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Hyresgäster

Hyresbeståndets sammansättning

NP3 eftersträvar en god spridning av hyresvärdet mellan kategorierna handel, industri/logistik samt kontor/övrigt. Hyresvärdets exponering mot en enskild hyresgäst är, över tid, begränsat till fem procent, men gäller ej för hyresgäster som har en högre tillförlitlighet såsom stat, kommun eller landsting.

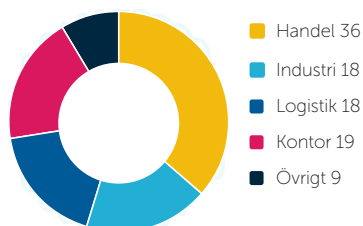
NP3 har på helårsbasis ett hyresvärde om cirka 386 MSEK fördelat på över 680 lokalhyresavtal. Största kategorin är handel som omfattar 36 procent av hyresvärdet. Kategorin handel innefattar både konsumethandel och business-to-business-handel. Andra stora fastighetskategorier är industri och logistik som står för cirka 18 procent av hyresvärdet vardera.

De tio största hyresgästerna per rapportdagen svarade

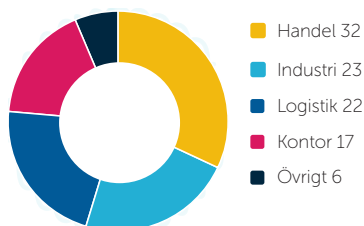
för 22 procent av de totala hyresintäkterna varav PostNord Logistics är den största. De tio största hyresgästernas sammansättning visar på en stabil bas med flera kända och solida bolag.

Vid rapportdagen uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till cirka 91 procent. NP3 har som målsättning att den ekonomiska uthyrningsgraden skall uppgå till 95 procent. Med de genomförda förvärven beräknas dock vakansen öka något under året. Genomsnittlig avtalslängd för NP3s hyresavtal uppgår till 4,4 år vilket kan jämföras mot 4,5 år vid årsskiftet. Det innebär att vi förlängt vissa kontrakt på innevarande bestånd. Vi ser durationen som förhållandevis god med tanke på att de senaste förvärven varit i bestånd till betydligt lägre snitt.

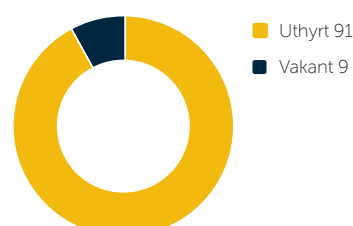
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



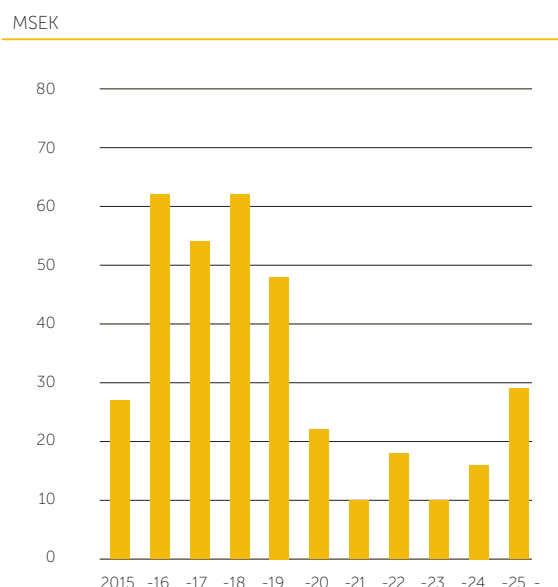
Area per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



Förfallostruktur hyreskontrakt



NP3s största hyresgäster

Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av total area (%)
PostNord Logistics AB	20 563	4,3
Tibnor AB	11 223	2,4
LakkaPää Sverige AB	10 899	2,3
Förlagssystem JAL AB	10 800	2,3
Wipro AB	9 235	1,9
Svensk Cater AB	8 990	1,9
Ferroform AB	8 476	1,8
Ramirent AB	8 130	1,7
Nordic Flanges AB	7 974	1,7
Systembolaget AB	7 302	1,5

Finansiering

Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till totalt 1 946 MSEK (1 957). Av dessa är skulder till kreditinstitut 1 934 MSEK (1 947) och övriga räntebärande skulder, främst säljreverser 13 MSEK (1). Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 56 MSEK (60) vilket fördelas mellan 10 MSEK lösen av lån och 46 MSEK löpande amorteringar tolv månader.

Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 78 MSEK (44) inom tolv månader. Under april har 40 MSEK av dessa krediter omförhandlats och löptiden förlängts.

Kreditportföljen

Fördelas på 68 lån hos sju olika kreditgivare. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 93 MSEK. Per 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,1 år (3,3).

Belåningsgraden uppgick till 57,7 procent (58,4), justerat för bekräftade refinansieringar uppgår belåningsgraden till 60,2 procent (60,3). Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60 – 75 procent.

Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är totalt 51,6 procent motsvarande 998 MSEK bunden till Stibor tre månader. Resterande del av

låneportföljen är bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till fem år enligt tabell. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 20 månader (22) och genomsnittliga låneräntan, inklusive kostnader för räntederivat, uppgick till 2,63 procent (2,73).

Derivat

NP3s derivatportfölj, uteslutande ränteswapavtal löper med en årlig fast ränta på 4,60 procent före bankens marginalpåslag. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till totalt -10 KSEK. Samtliga derivatlösningar förfaller under april 2015. Värdeförändringen i derivat uppgick för perioden till 39 KSEK (701). Derivatportföljen har värderats externt.

Eget kapital

Under perioden har inga nyemissioner genomförts. På årsstämman den 23 april 2015 fattades beslut om utdelning om 0,50 kronor per aktie, totalt cirka 24 MSEK. Vidare beslöt stämman om ett bemyndigande till styrelse att fatta beslut om nyemission om högst 4 800 000 aktier. Bemyndigandet gäller intill nästa ordinarie årsstämma. Eget kapital per rapportdagen uppgår till 1 580 MSEK.

Finansiering	2015-03-31
Antal lån	68
Total låneskuld i bank, MSEK	1 934
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,63
Likvida medel, MSEK	285
Belåningsgrad, %	57,7
Soliditet, %	42,5

Ränte- och kapitalbindningsstruktur 31 mars 2015	Räntebindning			Kapitalbindning		
	MSEK	Ränta, %	Andel, %	MSEK	Ränta, %	Andel, %
-12 mån	1 016	2,22	52	78	2,12	4
1 - 2 år	0	2,25	0	404	2,33	21
2 - 3 år	273	3,11	14	445	2,78	23
3 - 4 år	468	2,88	24	712	2,58	37
4 - 5 år	69	4,09	4	111	3,31	6
5 - 10 år	108	3,23	6	184	2,87	9
Summa / genomsnitt	1 934	2,63	100	1 934	2,63	100

NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare 2015-03-31	Antal aktier	Ägarandel och röstvärde
Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 422 609	19,5 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 212 000	8,7 %
Östersjöstiftelsen	1 913 337	4,0 %
Polarrenen AB	1 857 400	3,8 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 685 800	3,5 %
Fjärde AP-Fonden	1 305 169	2,7 %
Avanza Pension	1 293 828	2,7 %
Allba Holding AB	1 234 600	2,6 %
Göthes Järn AB	1 041 600	2,2 %
Endicott Sweden AB	1 040 000	2,2 %
Fastighetsaktiebolaget Granen	926 666	1,9 %
Handelsbanken Liv	682 580	1,4 %
Långnäs Invest AB	665 000	1,4 %
Banque Inter. à Luxembourg	654 600	1,4 %
Länsförsäkringar Kalmar	647 000	1,3 %
Summa 15 största aktieägare	28 582 189	59,3 %
Summa övriga aktieägare, 3 070 st	19 869 278	40,7 %
Totalt antal aktier	48 451 467	

NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap och hade vid periodens slut 3 085 aktieägare. Under första kvartalet har NP3-aktien ökat i värde med 16 procent vilket är i paritet med fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI under samma period. Slutkursen den 31 mars 2015 var 40 kronor vilket motsvarar ett börsvärde om 1 938 miljoner kronor beräknat på antalet utestående aktier om 48 451 467 stycken. Under perioden har drygt 9 miljoner aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 145 500 per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 75 procent.

Utdelning

Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningspolicyn gäller från och med för verksamhetsåret 2015. För verksamhetsåret 2014 fastställde årsstämman en utdelning motsvarande 0,50 SEK per aktie.

Åtagande från att sälja aktier

Genom separata lock up-avtal har Lars Göran Bäckvall genom bolagen Poularde AB, Norrlandspojkarna AB och Norrlandspojkarna Lokaler AB samt styrelseledamöterna under en period om 270 dagar från första dag för handel med bolagets aktier på Nasdaq Stockholm åtagit sig att, med sedvanliga undantag, inte sälja eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta sina innehav av aktier. Östersjöstiftelsen, Polarrenen AB, Erik Selin Fastigheter AB och Allba Holding AB har motsvarande avtal men med skillnaden att inlåsningsperioden är 180 dagar. Lock up-avtalet för de ledande befattningshavarna omfattar ett år.

Övriga kommentarer verksamheten

Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 Fastigheters verksamhet, resultat och finansiell ställning kan komma att påverkas såväl positivt som negativt av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under det första kvartalet 2015. Mer information om bolagets risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2014 på sidorna 28 och 66.

Redovisningsprinciper

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. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av ändrad redovisningsprincip som träder i kraft 1 januari 2015, IFRIC 21 Avgifter vilken tillämpas av koncernen sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler vilka anger att statliga avgifter, för NP3 fastigheters del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året. Principförändringen innebär att balansomslutningen kommer att öka under året men inte vid årets slut.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapport kräver att företagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultat och finansiell ställning. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

Personal och organisation

Vid periodens slut uppgår antalet medarbetare till 15 stycken. Fem stycken är affärsansvariga som återfinns i de olika marknadsområdena, en chef Investor Relations som arbetar i Stockholm och två tekniska förvaltare i Umeå, medan övrig personal arbetar på Sundsvallskontoret med koncerngemensamma tjänster samt ledning/stabsfunktioner.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

Händelser efter periodens utgång

En industrifastighet har förvärvats i Gällivare till ett underliggande fastighetsvärde om 110 miljoner kronor. Fastigheten har en yta om drygt 15 000 kvadratmeter och en markareal om 135 000 kvadratmeter.

En fastighetsportfölj om 20 fastigheter har förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 435 miljoner kronor. Fastighetsportföljen omfattar sammanlagt 58 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Förvärvet stärker flera av NP3s marknadsområden men i synnerhet Luleå.

Vid årstämman i Sundsvall den 23 april 2015 fastställdes bland annat en utdelning om 0,50 kronor per aktie för verksamhetsåret 2014. Sture Kullman avgick från styrelsen och stämman beslutade om nyval av Elisabeth Norman.

Rapport över totalresultat

Belopp i MSEK	2015 3 mån jan-mars	2014 3 mån jan-mars	2014 12 mån helår
Intäkter	89	46	250
Fastighetskostnader	-25	-10	-49
Fastighetsskatt	-3	-1	-7
Driftöverskott	61	34	194
Central administration	-8	-5	-23
Finansnetto	-14	-11	-49
Ränta konvertibler	-	-5	-11
Förvaltningsresultat	40	13	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	9	57
Värdeförändringar derivat	0	1	3
Resultat före skatt	53	23	171
Aktuell skatt	-5	-1	-7
Uppskjuten skatt	-9	-4	-23
Periodens resultat	39	17	141
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	39	17	141

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger. Beräkning av resultat per aktie för tidigare perioder har justerats för den split som genomfördes under september 2014 genom att antal aktier har multiplicerats med 20.

Resultat per aktie före utspädning	0,81	2,40	5,53
Resultat per aktie efter utspädning	0,81	1,27	4,45
(Antal aktier anges i tusental)			
Antal aktier vid periodens utgång	48 451	398	48 451
Antal aktier motsvarande utestående konvertibler	-	934	-
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	48 451	356	25 529
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	48 451	1 190	33 628

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat januari - mars 2014

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. Balansposterna jämförs med närmast föregående årsskifte.

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 40 MSEK (13), vilket motsvarar en ökning med cirka 200 procent. Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv samt en lägre finansieringskostnad. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 14 MSEK (9).

Driftöverskott avseende fastigheterna exklusive central administration uppgick till 61 MSEK (34) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (75) vilket är i enlighet med plan för bolaget. Bidragande orsaker till den lägre överskottsgraden är framförallt förvärv av fastigheter med lägre överskottsgrad men även vintermånaderna har bidragit negativt.

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter uppgick till 89 MSEK (46) vilket framför allt förklaras av förvärvade fastigheters bidrag men även en positiv nettouthyrning. Vi ser att vakansgraden ser fortsatt positivt ut för vårt ingående fastighetsbestånd, men de förvärvade fastigheterna med högre vakans medför att vi bedömer att den ekonomiska vakansgraden för året kommer att öka något.

Fastighetskostnaderna uppgick till 25 MSEK (10), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift 23 MSEK samt reparationer och underhåll 2 MSEK. Fastighetsskatt uppgick till 3 MSEK (1).

Centrala administrationskostnader uppgick till 8 MSEK (5). Centrala administrationskostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Ökningen av administrationskostnader är kopplade till de förvärv som gjorts, vilket bland annat medfört mer ekonomi- och administrationstjänster men även ökande kostnader till följd av noteringen i form av bland annat konsult- och revisionskostnader.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -14 MSEK (-11) och ränta på konvertibla skulder uppgick till 0 MSEK (5). Snitträntan på låneportföljen har fortsatt att sjunka och är vid rapportdagen 2,63 procent (2,73).

Aktuell skatt för perioden uppgick till -5 (-1) och uppskjuten skatt till -9 (-4).



Södertull 13:8 i Gävle

Rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, MSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 371	1 749	3 333
Övriga anläggningstillgångar	31	15	19
Summa anläggningstillgångar	3 402	1 764	3 352
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	30	41	63
Likvida medel	285	97	300
Summa omsättningstillgångar	315	138	362
Totala tillgångar	3 717	1 903	3 715
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 580	317	1 540
Uppskjuten skatt	62	35	54
Derivat	0	0	0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 877	989	1 887
Konvertibla skulder	-	481	-
Övriga långfristiga skulder	13	1	13
Summa långfristiga skulder och derivat	1 952	1 470	1 953
Räntebärande kortfristiga skulder	56	17	60
Derivat	0	2	0
Rörelseskulder	129	61	161
Summa kortfristiga skulder och derivat	185	80	222
Totalt eget kapital och skulder	3 717	1 903	3 715

Rapport över förändring eget kapital

Belopp i MSEK	Antal utestående aktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	344	24	156	100	280
Nyemission	54	4	16	-	20
Periodens totalresultat jan-mars 2014				17	17
Eget kapital 2014-03-31	398	28	172	117	317
Split 20:1*	6 883				
Konvertering av konvertibla skulder	18 676	65	417		482
Nyemissioner	22 893	76	564		640
Emissionskostnader			-23		-23
Periodens totalresultat april-dec 2014				124	124
Eget kapital 2014-12-31	48 451	170	1 130	241	1 540
Eget kapital 2015-01-01	48 451	170	1 130	241	1 540
Periodens totalresultat jan-mars 2015				39	39
Eget kapital 2015-03-31	48 451	170	1 130	281	1 580

*Under 2014 har en split 20:1 genomförts vilket har justerat antal utestående aktier 2013-12-31 från 344 131 till 6 882 620 stycken aktier.

Rapport över kassaflöde

Belopp i MSEK	jan-mars 2015	jan-mars 2014	jan-dec 2014
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	40	13	111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	-1
Betald skatt	6	-1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46	13	112
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	30	-27	-36
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-17	0	-449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32	-14	-373
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-16	-	-768
Avyttrade förvaltningsfastigheter	5	-	2
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-18	-4	-26
Investeringar i finansiella tillgångar	-	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30	-4	-791
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	19	629
Upptagna lån	1	350	2 192
Amortering av lån	-19	-310	-1 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17	58	1 407
Periodens kassaflöde	-15	40	243
Likvida medel vid periodens början	300	57	57
Likvida medel vid periodens slut	285	97	300

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Förvaltningsfastigheternas värde uppgår vid periodens slut till 3 371 MSEK (3 333). I övriga anläggningstillgångar återfinns bolagets rörelsefastighet samt pågående byggnadsprojekt i Piteå. Utgående likvida medel är 285 MSEK (300) vilket är en konsekvens av den emission som genomfördes i samband med bolagets notering. Under april har merparten av överskottslikviditeten omsatts i nya förvärv.

Eget kapital uppgår till 1 580 (1 540) förändringen förklaras av periodens resultat. Belåning i bank uppgår till 1 934 MSEK (1 947). De räntederivat som bolaget har förfaller i sin helhet under april 2015.

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital

uppgick till 46 MSEK (13). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 32 MSEK (-14).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag uppgick till -16 MSEK (0) och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -6 MSEK (4) främst avseende anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. Investeringar i övriga anläggningstillgångar uppgick till -12 MSEK (0).

Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden uppgick till -17 MSEK (58). Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -15 MSEK (40).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

MSEK	2015 3 mån jan-mars	2014 3 mån jan-mars	2014 12 mån helår
Intäkter	0	0	13
Rörelsekostnader	-9	-4	-26
Rörelseresultat	-9	-4	-13
Finansnetto	0	-2	67
Ränta konvertibler	-	-5	-11
Resultat efter finansiella poster	-9	-11	43
Resultat före skatt	-9	-11	43
Skatt på periodens resultat	-	-	-5
Periodens resultat	-9	-11	38

Balansräkning

MSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-03-31
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Andra anläggningstillgångar	1	-	1
Summa anläggningstillgångar	246	245	246
Fordringar koncernbolag	1 031	402	1 004
Övriga kortfristiga fordringar	3	38	2
Likvida medel	84	29	132
Summa omsättningstillgångar	1 118	469	1 138
Totala tillgångar	1 364	714	1 384
Bundet eget kapital	169	28	169
Fritt eget kapital	1 181	184	1 190
Summa eget kapital	1 350	212	1 359
Obeskattade reserver	0	0	0
Konvertibler	-	480	-
Andra långfristiga skulder	3	8	3
Summa långfristiga skulder	3	488	3
Skulder koncernbolag	-	4	-
Övriga skulder	11	10	22
Summa kortfristiga skulder	11	14	22
Totalt eget kapital och skulder	1 364	714	1 384

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Ingen sådan har gjorts i perioden varför intäkterna är låga. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag samt eget kapital. Per 2014-06-30 är samtliga bolagets konvertibla skuldebrev konverterade till aktiekapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.



Lillånge köpcentrum i Östersund

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital inklusive konvertibla lån

Periodens resultat justerat för återläggning av konvertibelränta samt exklusive schablon skatt om 22 procent i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive konvertibla lån.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder till kreditinstitut i procent av fastighetersnas marknadsvärde.

Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital per aktie har beräknats på antal aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

Resultat efter skatt, SEK/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster med ränteintäkter dividerat med räntekostnader exklusive konvertibelräntor.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet inklusive konvertibla lån

Eget kapital vid full konvertering i procent av balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder exklusive konvertibellån i andel av eget kapital efter full konvertering.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet.

Hyresvärde

Hysesintäkter på aktuella kontrakt plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

PRESSMEDDELANDEN UNDER KVARTAL 1

JANUARI

15 januari

NP3 Fastigheter har tecknat hyresavtal i Piteå med Fritid & Vildmarksliv i Norr AB samt Peab Sverige AB

19 januari

NP3 Fastigheter har tecknat hyresavtal med Nordens ledande boktryckeri, ScandBook i Falun

FEBRUARI

4 februari

NP3 Fastigheter hyr ut till Bagheera AB i Falun

5 februari

NP3 säljer tomtmark i Umeå till Getten Invest

9 februari

NP3 anställer ny chef för Investor Relations

16 februari

Bokslutskommuniké 2014 publiceras

17 februari

NP3 köper fastighet i Sundsvall – säljer i Härnösand

MARS

03 mars

NP3 köper fastighet i Sundsvall

23 mars

Kallelse till årsstämma med aktieägarna i NP3

26 mars

NP3 köper fastighet för 110 miljoner kronor

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

Kontakt och kalendarium



NP3s ledning Carl Linton, Linda Ekman och Andreas Nelvig

Ledning och stabsfunktion

Andreas Nelvig VD

Tfn +46 60 777 03 01 | Mobil +46 70 31 31 798
andreas@np3fastigheter.se

Linda Ekman Ekonomichef

Tfn +46 60 777 03 10 | Mobil +46 70 391 06 54
linda@np3fastigheter.se

Carl Linton Chef Investor Relations

Tfn +46 60 777 03 13 | Mobil +46 70 508 85 75
carl@np3fastigheter.se

Lars-Erik Larsson Frengen Finansansvarig

Tfn +46 60 777 03 02 | Mobil +46 70 565 05 31
lars-erik@np3fastigheter.se

Styrelse

Ordförande

Rickard Backlund

Mobil +46 70 655 99 60 | rickard@raebkonsult.se

Styrelseledamöter

Lars Göran Bäckvall

Lisa Flodin

Christian Hahne

Per-Olof Jämtberg

Anders Nilsson

Elisabeth Norman

Anders Öquist

Kalendarium

Delårsrapport januari - mars	7 maj 2015
Delårsrapport april - juni	18 aug 2015
Delårsrapport juli - sept	3 nov 2015
Bokslutskommuniké	23 feb 2016

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 7 maj 2015

NP3 Fastigheter AB (publ)

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

Besöksadress huvudkontor

Esplanaden 16, 852 32 Sundsvall

Postadress

Box 12, 851 02 Sundsvall

Faktureringsadress

c/o Fastighetssnabben AB

Box 1449, 801 39 Gävle

Besöksadresser lokalkontor

Umeå

Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå

Luleå

Spantgatan 2, 973 46 Luleå

Piteå

Fläktgatan 10, 941 47 Piteå

Gällivare

Vuoskojärvivägen 13, 982 38 Gällivare

Gävle

Kanalvägen 3, 803 09 Gävle

Stockholm

Adolf Fredriks kyrkogata 13, 111 37 Stockholm

