

Q3

Delårsrapport

januari–september 2015

januari–september

- Intäkterna ökade till 294 MSEK (162)
- Driftöverskottet ökade till 220 MSEK (128)
- Överskottsgraden uppgick till 75 % (79)
- Förvaltningsresultatet blev 152 MSEK (67)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 52 MSEK (35)
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 179 MSEK jämfört mot 3 333 vid årets ingång. 62 MSEK avser fastigheter som innehas för försäljning
- Tillträden av 28 stycken fastigheter för 732 MSEK och försäljning av tre fastigheter för 8 MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 148 MSEK (81) vilket motsvarar 3,03 SEK/aktie (2,93 efter utspädning, respektive 4,11 före utspädning)

juli–september

- Intäkterna för kvartalet ökade till 106 MSEK (68)
- Förvaltningsresultatet för kvartalet blev 62 MSEK (34)
- Resultat efter skatt för kvartalet uppgick till 66 MSEK (39)



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 procent och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger 7,5 procent. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.

Väsentliga händelser under kvartalet

- NP3 har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor med en löptid på drygt tre år.
- En riktad nyemission om 1 900 000 aktier har gjorts till Fjärde AP-fonden till ett pris av 35,60 kronor per aktie, vilket tillfört bolaget 67 640 000 kronor före avdrag för emissionskostnader.
- Fastigheter till ett marknadsvärde om 182 miljoner kronor och hyresvärde om nära 20 miljoner kronor har tillträtts under kvartalet. Ytterligare fastigheter till ett värde av 216 miljoner kronor och ett hyresvärde om nära 22 miljoner kronor är kontraktsskrivna med tillträde under Q4.

152

MSEK, periodens förvaltningsresultat

Marknadskommentar

Sett från rapportdagen och tolv månader tillbaka visar statistik från rådgivningsfirman Pangea att Västerbotten och Norrbotten hamnar på femte respektive sjunde plats av de mest likvida länen i Sverige vad gäller fastighetstransaktioner över 50 miljoner kronor. Skulle de inkludera även mindre affärer skulle länen komma ut än bättre med tanke på att fastighetspriserna och affärerna i dessa län ofta ligger under 50 miljoner kronor.

Vad gäller direktavkastningen på NP3s marknad så ligger den stabil år efter år och påverkas mycket mindre av konjunktursvängningar i ekonomin än i storstadsregionerna. Fastighetsvärlden (okt. -15) har gjort en ranking av fastighetsaktiernas arbitrage mellan implicit direktavkastning och räntenivå. NP3 kommer bäst ut i undersökningen med våra kollegor på Diös på tredje plats. Norra Sverige levererar!

Varje år utser Läraryrskommittén Sveriges bästa skolkommuner. Rankingen bygger på 14 olika kriterier. Av de 25 bästa skolkommunerna ligger sex i Norrbotten med Piteå och Luleå på andra respektive tredje plats. Umeå i Västerbotten kom på tionde plats.

Nyckeltal	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec
Utfall					
Fastigheternas redovisade värde, MSEK	4 179	3 242	4 179	3 242	3 333
Hyresintäkter, MSEK	106	68	294	162	250
Driftöverskott, MSEK	85	54	220	128	194
Förvaltningsresultat, MSEK	62	34	152	67	111
Aktierelaterade*					
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,24	0,84	3,11	2,21	3,29
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,32	0,96	3,03	2,93	4,45
Eget kapital, SEK/aktie	34,39	31,06	34,39	31,06	31,79
Fastighetsrelaterade					
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	91	93	94
Överskottsgrad, %	80	79	75	79	77
Finansiella					
Belåningsgrad fastigheter, %	54,8	59,4	54,8	59,4	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,9	4,4	3,3	3,5

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

VD har ordet



"Vårt mål är att för helåret nå en överskottsgrad om 75 % vilket jag trodde skulle bli svårt att nå i år, men nu är vi där!"

Andreas Nelvig, VD

NP3 har gjort ett mycket starkt tredje kvartal och siffrorna i denna delårsrapport talar verkligen för sig själva. Vårt mål är att för helåret nå en överskottsgrad om 75 procent vilket jag trodde skulle bli svårt att nå i år, men nu är vi där!

Att kunna visa en överskottsgrad om 80 procent för kvartalet och 75 procent för delåret gör mig stolt. Vi har ökat våra intäkter med cirka 80 procent mot föregående års period och redovisar ett förvaltningsresultat som ökat med drygt 125 procent. Det låga ränteläget påverkar naturligtvis men vår effektivitet i såväl fastighetsförvaltningen som de centrala funktionerna bidrar starkt.

Ser man på kvartalet har intäkterna ökat med 56 procent och förvaltningsresultatet med 82 procent. Förvaltningsresultatet per aktie blir för kvartalet 1,24 kronor. Då vi har en stark kassa och beviljade lånelöften har vi en fortsatt förvärvskapacitet om cirka 1 miljard kronor i fastighetsvärde. Det återstår cirka 300 miljoner innan vi når det uppsatta målet att förvärva fastigheter för 1,3 miljarder under året. Tittar man historiskt på vår utveckling har vårt fastighetsvärde och vårt förvaltningsresultat tydligt följt varandra, därför ser jag stora möjligheter att öka vinsten per aktie.

Som noterat ovan levererar vi siffror som talar för sig själva. Jag väljer därför att inte kommentera rapporten utförligare. Det är ett kvartal jag är stolt över och framförallt är jag stolt över NP3 och alla medarbetare som kämpat hårt och bidragit.

Jag avslutade förra kvartalets VD ord med "Trots att omvärlden är orolig känner jag trygghet i vårt NP3". Jag känner en fortsatt trygghet i NP3 men jag känner mig allt annat än stolt över utvecklingen i vår omvärld. Flyktingkrisen berör oss alla och jag önskar att vi kunde göra mer för dessa utsatta människor. I den akuta situation som råder borde vi gemensamt kunna få människor på flykt att känna sig välkomna till tryggheten i Sverige och då gärna i norra Sverige. Jag hoppas att fler med mig tänker mer än någonsin på vår omvärld!

Vad gäller NP3 ser jag fram emot avslutningen på året och jag hoppas att ni, liksom jag, tror på att NP3 har framtiden för sig.

Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2015 3 mån juli–sept	2014 3 mån juli–sept	2015 9 mån jan–sept	2014 9 mån jan–sept	2014 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st*	148	121	148	121	125
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm*	574	458	574	458	473
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK*	4 179	3 242	4 179	3 242	3 333
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 266	7 080	7 266	7 080	7 044
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	91	93	94
Överskottsgrad, %	80	79	75	79	77
Direktavkastning, %	2,1	2,0	5,7	5,8	8,0
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	3,9	3,1	9,2	10,5	15,2
Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %	3,9	3,1	9,2	9,0	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,9	4,4	3,3	3,5
Belåningsgrad fastigheter, %	54,8	59,4	54,8	59,4	58,4
Soliditet, %	37,0	37,8	37,0	37,8	41,5
Genomsnittlig ränta, %	2,69	2,99	2,69	2,99	2,73
Aktierelaterade före utspädning					
Antal aktier vid periodens slut, tusental	50 351	40 785	50 351	40 785	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	49 629	40 785	48 850	19 677	25 529
Eget kapital, SEK/aktie	34,39	31,06	34,39	31,06	31,79
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,24	0,84	3,11	3,42	4,34
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,32	0,96	3,03	4,11	5,53
Utdelning, SEK/aktie	-	-	-	-	0,50
Aktierelaterade efter utspädning					
Antal aktier vid periodens slut, tusental	50 351	40 785	50 351	40 785	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	49 629	40 785	48 850	30 484	33 628
Eget kapital, SEK/aktie	34,39	31,06	34,39	31,06	31,79
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,24	0,84	3,11	2,21	3,29
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,32	0,96	3,03	2,93	4,45
Aktiekurs vid periodens slut	36,30	-	36,30	-	34,60

* I de fastighetsrelaterade nyckeltalen ingår förvaltningsfastigheter och fastigheter som innehas för försäljning. I rapport över finansiell ställning redovisas värdet på fastigheter som innehas för försäljning på egen rad.*

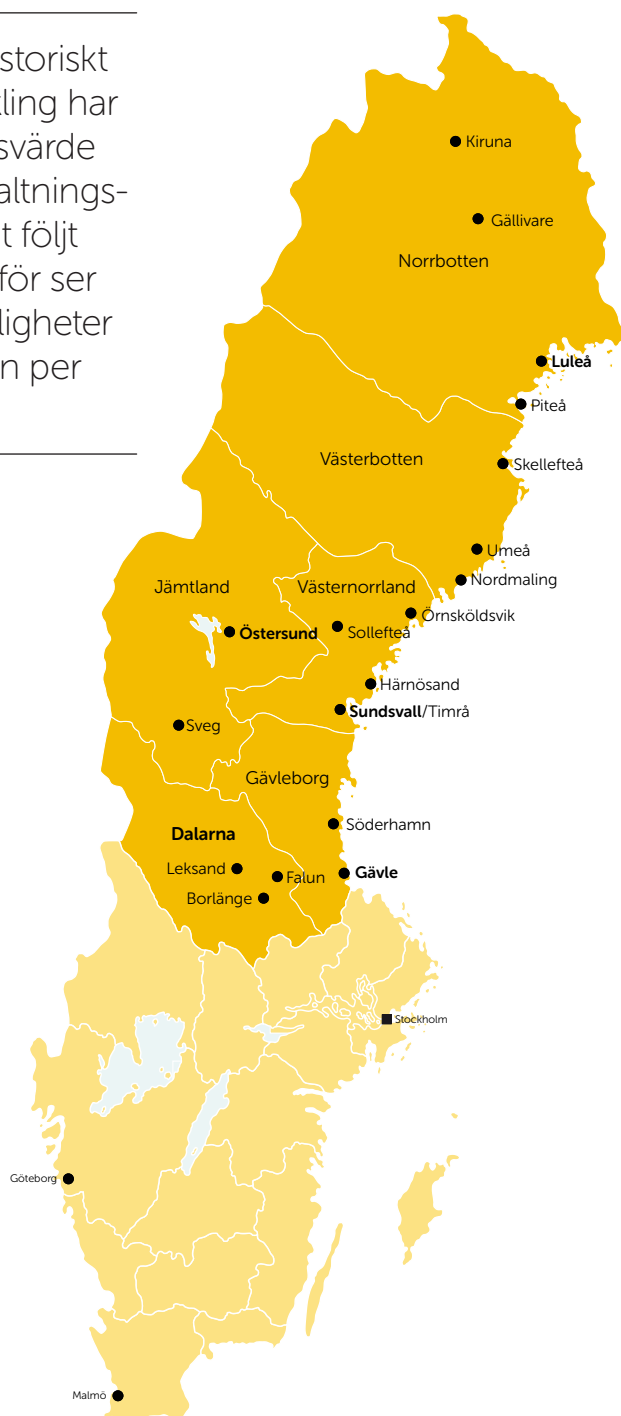
- NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.
- Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination 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 per 2014.

Om NP3

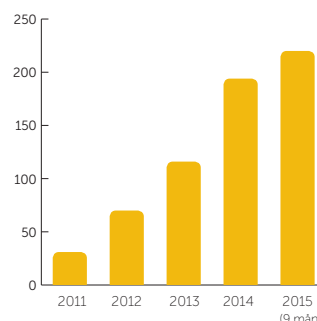
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga 7,5 procent enligt bolagets finansiella mål. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Av de noterade fastighetsbolagen är NP3 det 29:e största i Norden sett till börsvärde. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

”Tittar man historiskt på vår utveckling har vårt fastighetsvärde och vårt förvaltningsresultat tydligt följt varandra, därför ser jag stora möjligheter att öka vinsten per aktie.”

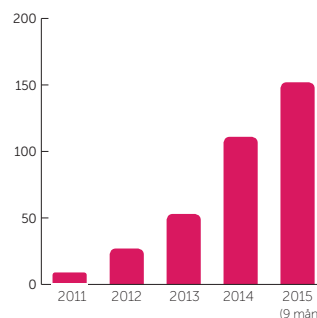
Andreas Nelvig, VD



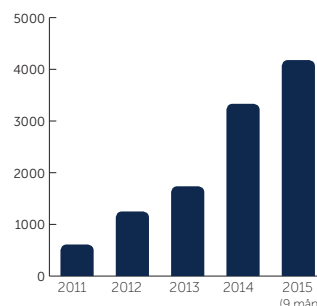
Driftsöverskott, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Fastighetsvärde, MSEK



Fastigheter

Fastighetsbestånd

NP3 ägde vid utgången av perioden 148 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 574 000 kvadratmeter fördelat på sex geografiska marknadsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt där handel står för den största delen. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 179 MSEK och portföljens direktavkastning för de första nio månaderna är 5,7 procent vilket gör att vi på helår ligger i nivå med uppsatta mål. Av de sex marknadsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 26 procent av både marknadsvärdet och av hyresvärdet är koncentrerat. Den största tillväxten hittills under året har skett i marknadsområde Luleå vars fastighetsvärde gått från 441 till 911 MSEK. Dessutom har vi under året etablerat oss i Piteå som tillhör marknadsområde Luleå.

Från årsskiftet har fastighetsbeståndet vuxit via förvärv och egna projekt med cirka 101 tusen kvadratmeter i uthyrningsbar area vilket motsvarar en 21 procentig ökning. Antalet fastigheter har ökat från 125 till 148. Vårt mål är att uppnå 100 000 kvadratmeter i uthyrningsbar yta i alla våra affärsområden. Det målet är nått i fyra av våra sex geografiska marknader. Fördelen med att ha en viss volym i varje marknadsområde är att det ger oss möjlighet att snabbt möta kundernas lokalbehov, kan förbättra servicenivån samt uppnå en effektivare förvaltning.

Fastighetsbeståndets fördelning baserat på area, hyresvärde och fastighetsvärde framgår av tabeller och diagram.

Fastighetsbeståndets fördelning

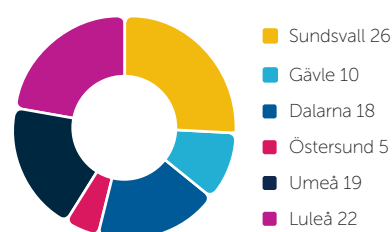
2015-09-30

Marknadsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	54	153	128	1 068
Gävle	19	57	53	511
Dalarna	18	104	72	660
Östersund	4	30	32	344
Umeå	29	105	83	685
Luleå	24	125	106	911
Totalt	148	574	474	4 179
Genomsnittlig kontraktslängd				4,4 år

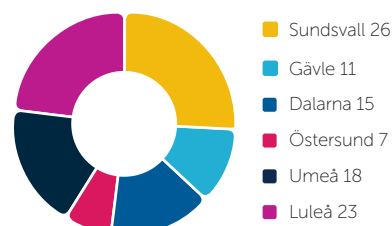
"Då vi har en stark kassa och beviljade lånelöften har vi en fortsatt förvärvskapacitet om ca 1 MDSEK i fastighetsvärde."

Andreas Nelvig, VD

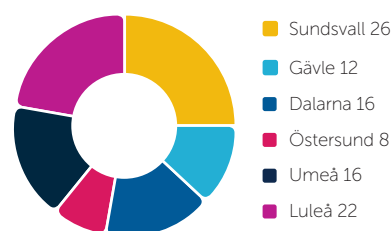
Area kvm per marknadsområde (%)



Hyresvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per marknadsområde (%)



Fastigheter

Fastighetsbeståndets förändring

Under det tredje kvartalet förvärvades fem fastigheter till ett värde om 182 MSEK. Från årets början har NP3 förvärvat och tillträtt fastigheter till ett värde av 732 MSEK. Därutöver kommer vi att tillträda fastigheter till ett värde om ytterligare 216 MSEK under det fjärde kvartalet. Vårt mål om att förvärva för 1,3 miljarder under 2015 står fast.

De flesta affärerna NP3 gör är singelfastigheter där vår strategi om lokal närvaro gör att vi hittar högavkastande fastigheter off-market. Singelfastigheterna vi förvärvat under året har alla haft en direktavkastning som överstiger bolagets snittavkastning.

Det enskilt största förvärvet i år är en fastighetsportfölj om 20 handels- och industrifastigheter belägna främst i Piteå och Luleå med ett sammanlagt värde om 435 MSEK. Därutöver har vi även förvärvat en portfölj i Östersund till ett värde av 95 MSEK med tillträde under fjärde kvartalet.

Arbetet med att förädla beståndet och sälja av icke-strategiska fastigheter pågår löpande. I linje med vår strävan att renodla beståndet har vi hittills under året sålt fem fastigheter. En tomtfastighet i Umeå samt två fastigheter i Härnösand är redan avträdde. Ytterligare en fastighet i Härnösand samt en fastighet i Sundsvall har sålts och frånträdde den 1 oktober. Periodens försäljningar ger mindre positiva realiserade värdeförändringar till följd av att försäljning har skett till ett pris strax över värderat värde.

Under perioden har cirka 69 MSEK investerats i befintliga förvaltningsfastigheter. Investeringar avser främst anpassningar och ombyggnader till befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. Störst i värde är dock nyproduktionen av en handelsfastighet i Piteå som

blev färdigt och inflyttat under juli samt nybyggnation av affärslokaler om 3 600 kvadratmeter i Umeå för två riktäckande B2B-handelskedjor med beräknad inflyttning för hyresgästerna 1 februari 2016. Båda dessa investeringar görs mot långa hyresavtal som bidrar till en längre duration och till en avkastning som överstiger NP3s krav.

Fastighetsvärdering

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. 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, Newsec Advice AB samt NAI Svefa.

Samtliga fastigheter har värderats under perioden vilket resulterat i positiva realiserade värdeförändringar på 52 MSEK vilket motsvarar drygt en procent av portföljens värde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav på vissa orter med god lokal efterfrågan samt omvärdering som uppstår vid förvärv till följd av prisavdrag för latent skatt. Det samlade värdet på bolagets förvaltningsfastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 4 116 MSEK exklusive de två fastigheter som innehas för försäljning.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring MSEK

	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 helår
Ingående värde	3 333	1 737	1 737
Förvärv av fastigheter	732	1 469	1 527
Investeringar i bef. fastigheter	69	15	26
Försäljningar	-8	-14	-14
Omklassificering fastighet som innehas till försäljning	-62	-	-
Realiserad värdeförändring	1	2	2
Orealiserad värdeförändring	52	33	55
Utgående värde	4 116	3 242	3 333

Känslighetsanalys fastighetsvärdering per 30 sept 2015

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	210 MSEK
Direktavkastningskrav	0,25 %	127 MSEK
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	45 MSEK
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	11 MSEK
Vakansgrad	1 %	5 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 jan-sept och för samma period i jämförelseåret.

Resultat per segment

Efterfrågan på lokaler i NP3s orter har under perioden varit god till mycket god, där Umeå och Sundsvall särskilt utmärkt sig.

I marknadsområde Sundsvall innefattas även fastighetsbeståndet i Härnösand. Härnösand har en högre vakans och lägre överskottsgrad än övriga orter vilket påverkat snittet för marknadsområdet för perioden 2015-09. En omstrukturering av Härnösandsportföljen pågår där försäljningar av tre fastigheter genomförts, varav en fastighet avträdde 1 oktober. Förändringarna i fastighetsbeståndet kommer tillsammans med genomförda nyuthyrningar att lyfta snittet framåttriktat.

I Gävle har NP3 historiskt den lägsta vakansen, i marknadsområdet ligger vakansen på två procent. Under kommande period kommer vakansen att öka på grund av två uppsägningar till en mer normaliserad vakansnivå.

I marknadsområde Dalarna behåller vi den höga överskottsgraden och den låga vakansnivån. Satsningen under senaste året på lokal närvaro i Dalarna har gett önskad effekt. Trots en större uppsägning så är vakansnivåerna stabila.

I Östersund har en vakans i början av året minskat intäkterna något, men nu är fastigheten och Köpcentrum Lillänge åter fullt uthyrd, inflytt skedde under tredje kvartalet

Marknadsområdena Umeå och Luleå har båda ökat kraftigt genom förvärv sedan samma period föregående år. Vi har nu nått en bra storlek i både Umeå och Luleå regionerna. I båda dessa marknadsområden har vi byggt upp lokal närvaro som arbetar med uthyrning samt att säkerställa våra befintliga hyresgästers behov. Under andra och tredje kvartalet har Umeå haft en positiv utveckling som gör att uthyrningsgraden står fortsatt stark även fast överskottsgrad minskat något jämfört med det mindre beståndet under föregående år.

(9 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
Segmentsrapportering i sammandrag	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept
Hyresintäkter	93,9	49,7	39,8	38,5	50,6	37,8	22,4	22,9	50,6	9,7	61,5	13,0	0	0	319,0	171,6
Vakans	-10,2	-2,3	-0,9	-1,4	-2,8	-1,9	-0,7	-0,3	-4,3	-0,6	-6,1	-3,2	0	0	-25,1	-9,6
Reparationer och underhåll	-3,8	-1,3	-2,0	-0,8	-1,0	-0,7	-0,5	-0,4	-2,5	-0,1	-1,4	-0,1	0	0	-11,4	-3,3
Fastighetskostnader	-16,1	-6,8	-4,3	-4,3	-6,6	-4,8	-1,6	-1,5	-10,1	-1,6	-8,2	-2,0	-7,0	-3,9	-53,7	-24,9
Fastighetsskatt	-2,2	-1,2	-1,2	-1,1	-1,9	-1,4	-1,1	-1,0	-1,7	-0,6	-1,2	-0,8	0	0	-9,2	-6,0
Driftöverskott	61,6	38,1	31,4	30,9	38,3	29,0	18,5	19,7	32,0	6,8	44,6	6,9	-7,0	-3,9	219,6	127,8
Överskottsgrad, %	74	80	81	83	80	81	85	87	69	76	80	71			75	79
Antal fastigheter	52	48	19	18	18	17	4	5	29	24	24	9			146	121
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	153	142	57	56	104	98	30	30	105	70	125	62			574	458
Hyresvärde	128	120	53	51	72	67	32	32	83	54	106	51			474	375
Ekonomisk vakans*, %	11	10	2	4	5	5	0	0	9	7	13	12			9	7
Fastighetsvärde	1 068	990	511	455	660	572	344	328	685	463	911	434			4 179	3 242

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 219,6 MSEK (127,8) och resultat före skatt 204 MSEK (104) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.



Ängvålen 5 i Östersund

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 467 MSEK fördelat på över 1 000 stycken lokalhyresavtal. Största kategorin är handel som omfattar 42 procent av hyresvärdet. Kategorin handel innefattar både konsumenthandel och business-to-business-handel. Andra stora fastighetskategorier är industri och kontor som står för 20 respektive 17 procent av hyresvärdet.

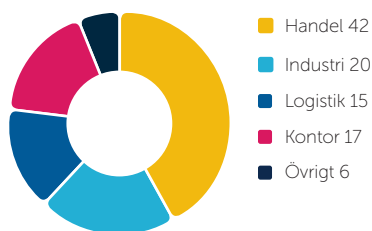
De tio största hyresgästerna per rapportdagen svarade för 15 procent av de totala hyresintäkterna varav Tibnor är den

största. Tibnor är en stål- och metalleverantör och en av fem divisioner inom SSAB. De tio största hyresgästernas sammansättning visar på en stabil bas med flera kända och solida bolag.

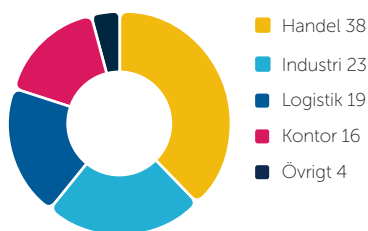
Vid rapportdagen uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till cirka 91,5 procent. Förvärv av fastighetsportföljer under 2014 har minskat uthyrningsgraden tillfälligt. Vi ser dock stor potential till uthyrningar med god pay off då det är vakans som är lågt värderade i förvärven. NP3 har som målsättning att den ekonomiska uthyrningsgraden på sikt skall uppgå till 95 procent.

Genomsnittlig avtalslängd för NP3s hyresavtal uppgår till 4,4 år vilket kan jämföras mot 4,5 år vid årsskiftet. Vi ser durationen som fortsatt god.

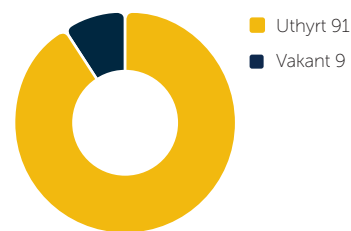
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Area per fastighetskategori, (%)

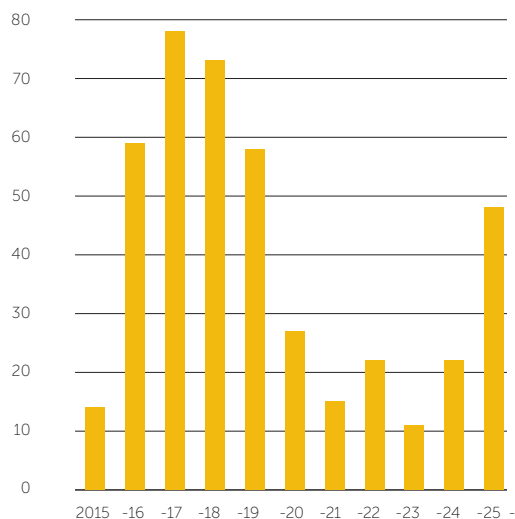


Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



Förfallostruktur hyreskontrakt

MSEK



NP3s största hyresgäster

Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av total area (%)	Antal kontrakt
Tibnor AB	11 223	2,0	1
Lakkaää Sverige AB	10 899	1,9	5
Förlagssystem JAL AB	10 800	1,9	1
PostNord Logistics AB	10 788	1,9	4
Wipro AB	9 235	1,6	1
Svensk Cater AB	8 990	1,6	4
Ferruform AB	8 476	1,5	2
Billbolaget	8 452	1,5	2
Ramirent AB	8 447	1,5	5
Mariedals Möbler i Umeå AB	8 299	1,5	2

Finansiering

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 2 700 MSEK (1 957). Av dessa är skulder till kreditinstitut 2 350 MSEK (1 947) och övriga räntebärande skulder 350 MSEK (32), varav 50 MSEK avser säljreverser. Under september har bolaget emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK inom ett totalt rambelopp om 500 MSEK. Obligationslånet förfaller i oktober 2018 och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 mån +490 räntepunkter. Obligationen har börsnoterats med första handelsdag 2015-10-14.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 71 MSEK (60) varav 20 MSEK avser lån knutna till fastigheter som innehas till försäljning, vilka har lösts per den 1 oktober. 51 MSEK av kortfristiga skulder avser löpande amorteringar inom tolv månader.

Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 332 MSEK (44) inom tolv månader. För merparten av dessa krediter, mer än 90 procent, finns bekräftade åtagande från kreditinstitut att lämna långfristiga krediter.

Låneportföljen

NP3s låneportfölj består av låneavtal med banker och icke säkerställt obligationslån. Låneportföljen fördelas på 73 lån hos åtta olika kreditgivare. Outnyttjade kreditramar uppgick till 465 MSEK. Per 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,2 år (3,3).

Belåningsgraden uppgick till 54,8 procent (58,4). Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60–70 procent.

Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är totalt 57,2 procent motsvarande 1 520 MSEK bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till fem år enligt tabell. Den genomsnitt-

liga räntebindningstiden uppgår till 18 månader (22) och genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,40 procent (2,73) för fastighetskrediter och 2,69 procent inklusive obligationslån.

Derivat

Vid periodens utgång har bolagets samtliga ränteswapavtal löpt ut och derivatportföljen uppgår därmed till noll. Värdeförändringen i derivat uppgick för perioden till 49 KSEK (2 217).

Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 1 732 MSEK eller 34,39 kr/aktie. Styrelsen beslutade den 1 juli, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 23 april 2015, om en riktad emission om 1 900 000 aktier till Fjärde AP-fonden till ett pris av 35,60 kronor per aktie, totalt 67,6 MSEK. Emissionen slutfördes den 4 augusti 2015. Soliditeten vid rapportdagen uppgick till 37 procent (41,5).

På årsstämman den 23 april 2015 fattades beslut om utdelning om 0,50 kronor per aktie, totalt cirka 24 MSEK. Utbetalning har skett per 30 april 2015 via Euroclear.

Finansiering	2015-09-30
Antal lån	73
Låneskuld i bank, MSEK	2 350
Obligationslån, MSEK	300
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,69
Likvida medel, MSEK	448
Belåningsgrad, %	54,8
Soliditet, %	37,0

Ränte- och kapitalbindningsstruktur 30 sept 2015	Räntebindning			Kapitalbindning		
	MSEK	Ränta, %	Andel, %	MSEK	Ränta, %	Andel, %
-12 mån	1 574	2,45	59	332	1,84	12
1–2 år	123	3,90	5	138	3,72	5
2–3 år	230	3,06	9	240	2,94	9
3–4 år	440	2,88	16	1 235	2,92	47
4–5 år	176	2,68	7	523	2,25	20
5–10 år	107	3,23	4	182	2,76	7
Summa/genomsnitt	2 650	2,69	100	2 650	2,69	100

NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare 2015-09-30	Antal aktier	Ägarandel och röstvärde
Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 422 609	18,7 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 482 000	8,9 %
Fjärde AP-Fonden	4 020 942	8,0 %
Östersjöstiftelsen	1 879 560	3,7 %
Catella Bank	1 693 254	3,4 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 685 800	3,4 %
Polarrenen AB	1 557 400	3,1 %
Allba Holding AB	1 227 000	2,4 %
Avanza Pension	1 202 115	2,4 %
Göthes Järn AB	1 043 100	2,1 %
Endicott Sweden AB	1 040 000	2,1 %
Fastighetsaktiebolaget Granen	926 666	1,8 %
Handelsbanken Liv	809 980	1,6 %
Långnäs Invest AB	700 000	1,4 %
Banque Inter. à Luxembourg	648 500	1,3 %
Summa 15 största aktieägare	32 338 926	64,2 %
Summa övriga aktieägare, 2 862 st	18 012 541	35,8 %
Totalt antal aktier	50 351 467	

NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 2 879 aktieägare. Från årets början fram till rapportdatum har NP3-aktien ökat i värde med närmare fem procent. Slutkursen den 30 september 2015 var 36,30 kronor vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 828 MSEK beräknat på antalet utestående aktier om 50 351 467 stycken.

Från och med verksamhetsåret 2015 gäller att utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Emission

NP3 har under det tredje kvartalet gjort en riktad nyemission till Fjärde AP-fonden. Nyemissionen medför att antalet aktier i NP3 Fastigheter ökar med 1 900 000 aktier från 48 451 467 aktier till totalt 50 351 467 aktier, och aktiekapitalet ökar med 6 650 000 SEK från 169 580 135 SEK till totalt 176 230 135 SEK. Nyemissionen innebär en aktieutspädning om 3,8 procent.

Åtagande från att sälja aktier

Av de lock up-avtal som skrevs inför noteringen med ett antal huvudägare, styrelse och ledning återstår detta endast för de ledande befattningshavarna. Deras inläsningsperiod sträcker sig ett år från första handelsdagen i aktien.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag/st		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK	
30 sept 2015	30 juni 2015	juli-sept 2015	jan-sept 2015	juli-sept 2015	jan-sept 2015	juli-sept 2015	jan-sept 2015
36,30	35,40	38	85	13	38	0,9	3

NP3 stängningskurser jämfört med OMXPI och PMXS Real Estate index



Övriga kommentarer verksamheten

Organisation och övrigt

Personal och organisation

Vid periodens slut uppgår antalet medarbetare till 19 stycken. Sex stycken är affärsansvariga som återfinns i de olika marknadsområdena, en chef Investor Relations som arbetar i Stockholm och tre stycken som arbetar med teknisk förvaltning och projekt. Övrig personal arbetar på Sundsvallskontoret med koncerngemensamma tjänster samt ledning/stabsfunktioner. Inför hösten har bolaget förstärkt ekonomiorganisationen med en koncernredovisningsansvarig med lång erfarenhet inom intern och extern rapportering.

Transaktioner med närstående

Under årets andra kvartal skedde utbetalning av förfallna syntetiska optioner till medlemmar ur styrelsen och vd. Optionerna var tecknade enligt marknadsmässiga villkor. Under tredje kvartalet har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts.

Händelser efter periodens utgång

Sju stycken fastigheter i Östersund som förvärvats under tredje kvartalet tillträdde per den 1 oktober. I och med förvärvet har NP3 nått en storlek i Östersund som medför att bolaget kan anställa en affärsansvarig på plats.

En bostadsfastighet i Härnösand och en centrumfastighet i Sundsvall har avyttrats, frånträde har skett per den 1 oktober. Båda de sålda fastigheterna ingår i en medveten strategi att renodla fastighetsportföljen.

Inför NP3 Fastigheters årsstämma 2016 har en valberedning tillsatts. Den består av styrelseordföranden samt representanter för de tre största ägarna.

Den 3 september offentliggjorde NP3 att bolaget emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. En notering av obligationslånet skedde vid Nasdaq Stockholm den 14 oktober 2015.

En teknisk förvaltare har anställts för marknadsområde Sundsvall med början under Q1 2016.

En fastighet om 4 000 kvadratmeter tillträds den 2 november. Byggnaden är ett eget projekt och har Skanska som hyresgäst. En process för att miljöcertifiera fastigheten enligt BREEAM pågår.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella 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 de första nio månaderna 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 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. Det under kvartalet nyupptagna obligationslånet är redovisat till upplupet anskaffningsvärde. Mer upplysningar om redovisning av finansiella instrument finns att läsa i not 26 i årsredovisningen för 2014.

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.

Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, MSEK	2015 3 mån juli–sept	2014 3 mån juli–sept	2015 9 mån jan–sept	2014 9 mån jan–sept	2014 12 mån helår
Intäkter	106	68	294	162	250
Fastighetskostnader	-18	-12	-65	-29	-49
Fastighetsskatt	-3	-2	-9	-5	-7
Driftöverskott	85	54	220	128	194
Central administration	-7	-7	-24	-16	-23
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-16	-13	-45	-34	-49
Ränta konvertibler	0	0	0	-11	-11
Förvaltningsresultat	62	34	152	67	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	25	17	52	35	57
Värdeförändringar derivat	0	0	0	2	3
Resultat före skatt	87	51	204	104	171
Aktuell skatt	-7	-5	-19	-9	-7
Uppskjuten skatt	-14	-8	-37	-15	-23
Periodens resultat	66	39	148	81	141
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	66	39	148	81	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	1,32	0,96	3,03	4,11	5,53
Resultat per aktie efter utspädning	1,32	0,96	3,03	2,93	4,45
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal aktier vid periodens utgång	50 351	40 785	50 351	40 785	48 451
Antal aktier motsvarande utestående konvertibler	-	-	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	49 629	40 785	48 850	19 677	25 529
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	49 629	40 785	48 850	30 484	33 628

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat januari–september 2015

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 152 MSEK (67), vilket motsvarar en ökning med cirka 127 procent. Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv samt en lägre finansieringskostnad.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 52 MSEK (35).

Driftöverskott avseende fastigheterna exklusive central administration uppgick till 220 MSEK (128) vilket motsvarar en överskottsgrad om 75 procent (79) vilket är i enlighet med plan för bolaget. Bidragande orsaker till den lägre överskottsgraden är framförallt förvärv av fastigheter med lägre överskottsgrad än bolagets ingående bestånd.

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter uppgick till 294 MSEK (162). Ökningen förklaras framför allt av förvärvade fastigheters bidrag.

Fastighetskostnaderna uppgick till -65 MSEK (-29), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -54 MSEK (-26) samt reparationer och underhåll -11 MSEK (-3). Fastighetsskatt uppgick till -9 MSEK (-5).

Centrala administrationskostnader uppgick till -24 MSEK (-16). 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 -45 MSEK (-34) och ränta på konvertibla skulder uppgick till 0 MSEK (-11). Snitträntan på låneportföljen har fortsatt att sjunka och är vid rapportdagen 2,40 procent (2,73) för fastighetskrediter och 2,69 procent inklusive obligationslån.

Aktuell skatt för perioden uppgick till -19 MSEK (-9) och uppskjuten skatt till -37 MSEK (-15).

Tredje kvartalet 2015

Tredje kvartalet är bolagets starkaste i år sett till driftöverskott och överskottsgrad. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 62 MSEK (34). Driftöverskottet uppgick till 85 MSEK (54) vilket motsvarar en överskottsgrad om 80 procent (79).

Koncernens intäkter för kvartalet uppgick till 106 MSEK (68). Externt finansnetto uppgick till -16 MSEK (-13) då inräknat ränta på obligationslån för några dagar i september. Resultat före skatt uppgick till 87 MSEK (51) och påverkades positivt med 25 MSEK (17) avseende värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatt belastar kvartalets resultat med -14 MSEK (-8) och aktuell skatt med -7 MSEK (-5).

Överskottsgraden för kvartalet uppgick till

80%

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, MSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 116	3 242	3 333
Övriga anläggningstillgångar	19	18	19
Summa anläggningstillgångar	4 135	3 259	3 352
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	32	26	63
Fastigheter som innehas för försäljning	62	-	-
Likvida medel	448	68	300
Summa omsättningstillgångar	542	94	362
Totala tillgångar	4 678	3 353	3 715
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 732	1 267	1 540
Uppskjuten skatt	92	51	54
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 278	1 859	1 887
Obligationslån	300	0	0
Övriga långfristiga skulder	26	11	13
Summa långfristiga skulder och derivat	2 695	1 922	1 953
Räntebärande kortfristiga skulder	100	68	60
Derivat	0	0	0
Rörelseskulder	150	96	161
Summa kortfristiga skulder och derivat	251	164	222
Totalt eget kapital och skulder	4 678	3 353	3 715

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, 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
Konvertering av konvertibla skulder	934	65	417		482
Nyemission	761	53	379		432
Emissionskostnader			-8		-8
Periodens totalresultat jan-sept 2014				81	81
Eget kapital 2014-09-30	2 039	143	943	181	1 267
Split 20:1*	40 784				
Nyemission	7 667	27	200		227
Emissionskostnader			-14		-14
Periodens totalresultat okt-dec 2014				61	61
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
Nyemission	1 900	7	61		68
Utdelning				-24	-24
Periodens totalresultat jan-sept 2015				148	148
Eget kapital 2015-09-30	50 351	176	1 191	365	1 732

*Under 2014 har en split 20:1 genomförts vilket har justerat antal utestående aktier från 2 039 240 till 40 784 800 stycken aktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, MSEK	jan–sept 2015	jan–sept 2014	jan–dec 2014
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	152	67	111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	3	-1
Betald skatt	-1	-1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	151	69	112
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6	1	-36
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-68	-502	-449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89	-432	-373
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-288	-707	-768
Avyttrade förvaltningsfastigheter	8	2	2
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-69	-15	-26
Avyttrade finansiella tillgångar	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-345	-719	-791
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	67	399	629
Upptagna lån	1 170	1 322	2 192
Amortering av lån	-809	-560	-1 414
Utbetald utdelning	-24	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	404	1 162	1 407
Periodens kassaflöde	148	11	243
Likvida medel vid periodens början	300	57	57
Likvida medel vid periodens slut	448	68	300

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Förvaltningsfastigheternas värde uppgår vid periodens slut till 4 116 MSEK (3 333). I övriga anläggningstillgångar återfinns bland annat bolagets rörelsefastighet (13 MSEK) samt inventarier. Fastigheter som innehas till försäljning uppgår till 62 MSEK (0). Utgående likvida medel är 448 MSEK (300). Den stora kassan är en följd av nyemission samt upptaget obligationslån.

Eget kapital uppgår till 1 732 MSEK (1 540). Förändringen sedan årsskiftet består av periodens resultat samt utdelning och nyemission. Räntebärande skulder uppgår till 2 700 MSEK fördelat på 2 600 MSEK långfristig skuld och 100 MSEK kortfristig skuld. De räntederivat som bolaget har haft har löpt ut under april 2015.

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 151 MSEK (69). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 89 MSEK (-432).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -288 MSEK (-707), försäljningar av fastigheter med 8 MSEK (2). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -69 MSEK (-15) främst avseende anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. Största enskilda investering är uppförandet av en handelsfastighet i Piteå med inflyttning i juli. I Umeå pågår en större tillbyggnad av en handelsfastighet som planeras tas i drift under första kvartalet 2016.

Under april månad har utdelning om 24 MSEK (0) utbetalats. Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden, förutom utdelning och emissioner uppgick till 361 MSEK (762) vilket beror på ny upplåning vid förvärv samt viss utökad belåning av befintliga krediter. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till 148 MSEK (11).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2015 3 mån juli–sept	2014 3 mån juli–sept	2015 9 mån jan–sept	2014 9 mån jan–sept	2014 12 mån helår
Intäkter	0	0	0	2	13
Rörelsekostnader	-9	-8	-27	-17	-26
Rörelseresultat	-9	-8	-27	-15	-13
Finansnetto	0	0	-1	-3	67
Ränta konvertibler	0	0	0	-11	-11
Resultat efter finansiella poster	-9	-8	-28	-29	43
Resultat före skatt	-9	-8	-28	-29	43
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	-5
Periodens resultat	-9	-8	-28	-29	38

Balansräkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Andra anläggningstillgångar	0	1	1
Summa anläggningstillgångar	245	246	246
Fordringar koncernbolag	1 280	926	1 004
Övriga kortfristiga fordringar	10	3	2
Likvida medel	153	0	132
Summa omsättningstillgångar	1 443	929	1 138
Totala tillgångar	1 688	1 175	1 384
Bundet eget kapital	176	143	169
Fritt eget kapital	1 198	934	1 190
Summa eget kapital	1 374	1 077	1 359
Obeskattade reserver	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	303	91	3
Summa långfristiga skulder	303	91	3
Skulder koncernbolag	0	3	0
Övriga skulder	11	5	22
Summa kortfristiga skulder	11	8	22
Totalt eget kapital och skulder	1 688	1 176	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 och fordringar hos dessa samt eget kapital. Per 2014-06-30 blev samtliga bolagets konvertibla skuldebrev konverterade till aktiekapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

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 konvertibel-ränta samt exklusive schablon skatt om 22 procent i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive konvertibla lån.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknads-värde.

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 skatt med åter-läggning av värdeförändringar och finansiella kostnader divi-derat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balans-omslutningen.

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

Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella kontrakt plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapport-tillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

PRESSMEDDELANDEN UNDER KVARTAL 3

JULI

2 juli

NP3 genomför riktad nyemission om 67,6 miljoner kronor till AP4

9 juli

NP3 fortsätter tillväxten genom förvärv i Sundsvall

7 juli

NP3 tecknar hyreskontrakt om sammanlagt 2 000 kvadratmeter i Falun

AUGUSTI

18 augusti

NP3 ökar tillväxt-takten – Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2015

25 augusti

NP3 köper sju fastigheter i Östersund för 95 miljoner kronor

31 augusti

Ändring av antalet aktier i NP3 Fastigheter AB

SEPTEMBER

1 september

NP3 köper hotell-fastighet i Borlänge

3 september

NP3 Fastigheter emitterar obligations-lån om 300 miljoner kronor

8 september

NP3 köper fastighet i Umeå

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

■ Från rapporten 2015-09-30 är definitionerna för belåningsgrad fastigheter och räntetäckningsgrad ändrad. NP3s policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerade tal gäller och räknas inte om enligt den nya definitionen.

NP3s huvudkontor i Sundsvall



Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB per den 31 augusti 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Sundsvall den 3 november 2015

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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

Bokslutskommuniké 23 feb 2016

Årsredovisning vecka 15* 2016

Årstämma 2 maj 2016

*Tillgänglig på bolagets hemsida

Informationen i denna delårsrapport är sådan som NP3 ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 3 november 2015 klockan 08:00.

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

