

Q1 Delårsrapport

januari–mars 2016

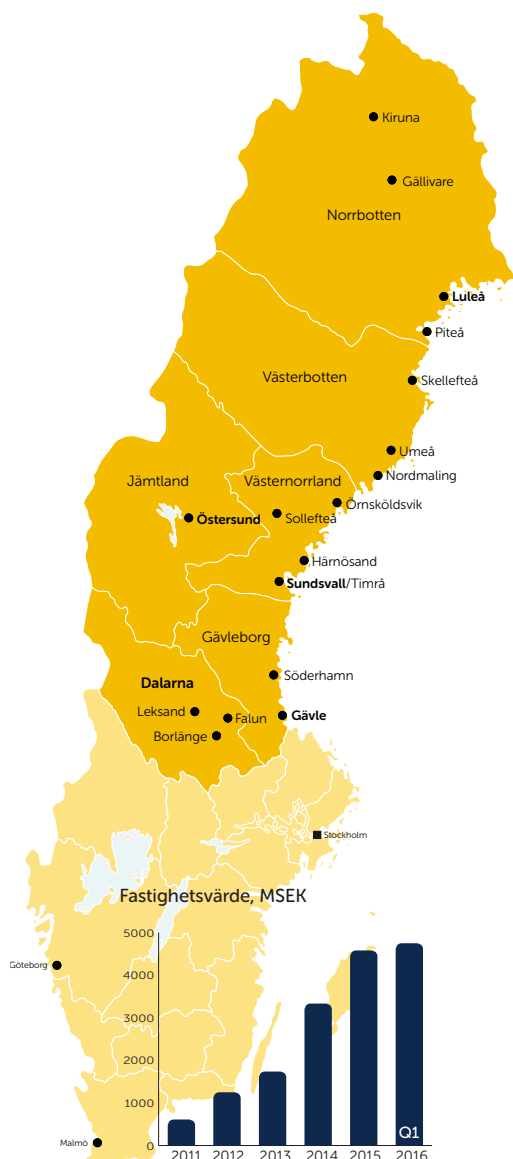
Januari-mars

- Intäkterna ökade med 32 % till 117 MSEK (89)
- Driftöverskottet ökade till 79 MSEK (61)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 30 MSEK (14)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 69 MSEK (39) vilket motsvarar 1,36 SEK/aktie (0,81)

Nyckeltal	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Utfall MSEK			
Hysesintäkter	117	89	408
Driftöverskott	79	61	302
Överskottsgrad, %	67	69	74
Förvaltningsresultat	49	40	202
Värdeförändringar fastigheter	30	14	68
Marknadsvärde fastighetsportfölj	4 749	3 371	4 580
Förvärvade tillträdde fastigheter	120	23	1 142
Resultat efter skatt	69	39	188
Utfall SEK/aktie			
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,36	0,81	3,83
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	39,01	33,89	37,53

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, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Om NP3



Väsentliga händelser under Q1

- NP3 och Bilhallen E14 Sundsvall AB har tecknat ett avtal avseende uppförande och förhyrning av en 2 800 kvm stor fullservice bilanläggning. Inflyttning beräknas till fjärde kvartalet 2016 och hyresavtalets längd är 15 år. Det årliga hyresvärdet ligger på drygt 2,6 MSEK.
- En industrifastighet i Sveg om 3 643 kvm har sålts för 6,7 MSEK vilket är drygt två miljoner över bokfört värde. Frånträde skedde den 4 januari 2016. NP3 har därmed inga fastigheter i Sveg eller Härjedalen i övrigt.
- Bolaget har anställt en affärsansvarig för affärsområde Östersund och därmed har NP3 egna medarbetare i alla sex affärsområden.
- Byggvaruhandeln Lakkapää Sverige AB som hyrt 6 354 kvm i affärsområde Luleå har under kvartalet försatts i konkurs. Nya hyresgäster från 1 april 2016 är XL-BYGG som är Skandinavien största bygghandlarkedja. Tack vare säkerheter i hyresavtalen samt en skyndsam återuthyrning bedöms den ekonomiska förlusten som liten.

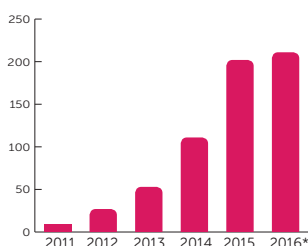
Marknadskommentar

Aktiviteten fortsätter öka på den norrländska fastighetsmarknaden. Under årets första tre månader genomfördes 14 affärer över 50 miljoner kronor i NP3s geografiska marknad (exklusive Dalarna) med ett underliggande fastighetsvärde om fyra miljarder kronor, vilket är 120 procent högre än samma period ifjol. Transaktionsvolymen uppgår till 21 miljarder i regionen över tolv månader och de län med högst transaktionsvolym är Jämtland och Västerbotten. Castellums köp av Norrporten räknas in under det andra kvartalet.

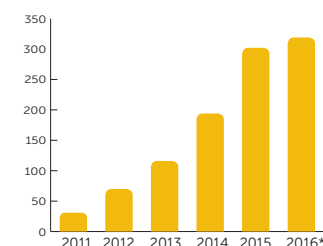
Siffror från MSCI visar att totalavkastningen på fastighetsmarknaden i norra Sverige låg på 9,8 procent under 2015. NP3s marknad skiljer sig ifrån landet som helhet då det i Norrland är direktavkastningen och inte värdeförändringen som bidrar mest till totalavkastningen.

Siffror från Pangea, Fastighetsnytt samt MSCI

Förvaltningsresultat, MSEK

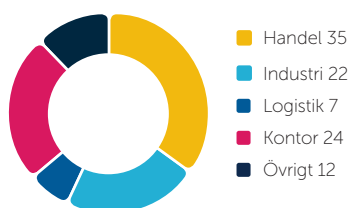


Driftöverskott, MSEK

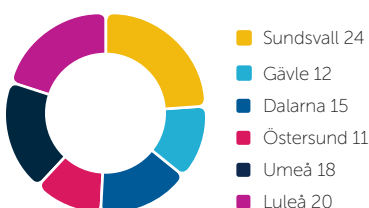


*Rullande 12 månader till rapportdag

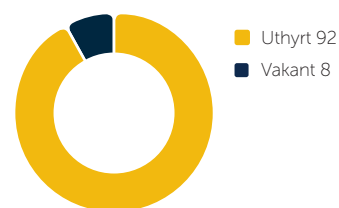
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Hyresvärde per affärsområde (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet



Nytt år med nya möjligheter

Årets första kvartal är ett kvartal som följer vår plan. Att årets första tre månader är ett kvartal med hårt arbete vars resultat visar sig först senare är något som NP3 är vana vid. Det råder dock ingen brist på glädjeämnen: intjäningsförmågan har från årsskiftet ökat med 3,5 procent motsvarande 4,73 kronor per aktie; resultatet före skatt uppgår till 79 miljoner kronor; och den starka efterfrågan på våra marknader har resulterat i en positiv nettouthyrning om cirka sju miljoner kronor. Uthyrningar som kommer ge effekt under senare delen av året och framförallt under 2017.

Gällande uthyrningsarbetet finns det anledning att exemplifiera med när NP3s nionde största hyresgäst försattes i konkurs i början av mars. Företaget hyrde två lokaler, en i Gällivare samt en i Kiruna. Två marknader som av många anses vara små och därav generellt svaga bara på grund av storleken. Dagarna efter konkursbeskedet är dock något som jag aldrig tidigare upplevt. Åtminstone trettio intressenter hörde av sig om att de ville hyra lokalerna. Vi hade valfrihet att välja vår hyresgäst! Två veckor efter konkursen hade vi två nya tioåriga hyresavtal tecknade som direkt trädde i kraft.

Marknadsläget

Transaktionsmarknaden fortsätter att vara stark vilket vi planerar att dra fördel av. Vi ser det väldigt positivt att allt fler fastighetsägare investerar i vår marknad, ju fler som får ett intresse för norra Sverige desto bättre för oss alla som redan verkar i regionen. Uppvärderingen av vårt fastighetsbestånd är fortsatt stabil, främst tack vare våra projekt som färdigställts men även för ett generellt lägre avkastningskrav. Det kommer framgent bli allt svårare att nå vårt tillväxtnål till vårt avkastningskrav. Däremot känner jag mig trygg i att vi skall nå vårt mål för 2016. Under kvartalet har vi förvärvat

fastigheter för cirka 200 miljoner kronor, inklusive ej tillträdde per rapportdagen, och startat nybyggnadsprojekt om cirka 40 miljoner kronor. En lång bit kvar till vårt mål om en miljard kronor samt projektvolym om 250 miljoner kronor, men detta var "bara ett kvartal enligt plan". Ett spännande förvärv är Hotell Dalecarlia som vi tillträdde ekonomiskt den 1 april och som vi ser en stor potential i vad gäller den omsättningsbaserade hyran. Affären är ett typexempel där vi lyckas använda vår närhet till marknaden, våra korta beslutsvägar och vårt affärsdriv. Vi ser fram emot att återkomma med fler intressanta affärer.

Första kvartalet präglas av tre norrländska vintermånader som vanligt. Då vi tar betalt för drift i ett jämt flöde över året är det naturligt att överskottsgraden är som lägst under årets första månader. Vi ser en förändring från tidigare då det är än större variation i överskottsgraden per kvartal, vilket däremot inte påverkar överskottsgraden sett till ett helt år. Vår ambition om att över tid nå 75 procent i överskottsgrad ligger fast.

Jag ser med stor tillförsikt fram emot kommande kvartal. Vi har en stabil och trygg bas att fortsätta bygga på och en framtid som det finns gott om anledningar att vara positiv till. Jag och hela vår organisation står rustade för tillväxt och inför nästa steg i utvecklingen av NP3.



Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	165	125	163
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	625	475	614
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	4 749	3 371	4 580
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 598	7 093	7 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92
Överskottsgrad, %	67	69	74
Direktavkastning, %	1,7	1,8	7,8
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	3,8	2,5	11,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,2	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,9	4,1
Belåningsgrad fastigheter, %	56,9	57,7	56,3
Soliditet, %	36,0	42,5	35,9
Genomsnittlig ränta, %	2,65	2,63	2,64
Aktierelaterade			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	50 351	48 451	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	50 351	48 451	49 227
Eget kapital, SEK/aktie	36,58	32,60	35,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	39,01	33,90	37,53
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	0,98	0,82	4,10
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,36	0,81	3,83
Utdelning, SEK/aktie (Förslag för 2015)			2,15
Aktiekurs vid periodens slut, SEK/aktie	41,70	40,00	43,40

- 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.

Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, MSEK	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån helår
Hyresintäkter	117	89	408
Fastighetskostnader	-35	-25	-93
Fastighetsskatt	-4	-3	-13
Driftöverskott	79	61	302
Central administration	-9	-8	-35
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-20	-14	-66
Förvaltningsresultat	49	40	202
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	30	14	68
Värdeförändringar derivat	0	0	0
Resultat före skatt	79	53	270
Aktuell skatt	-4	-5	-19
Uppskjuten skatt	-6	-9	-62
Periodens resultat	69	39	188
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	69	39	188
Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.			
Resultat per aktie	1,36	0,81	3,83
(Antal aktier anges i tusental)			
Antal aktier vid periodens utgång	50 351	48 451	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier	50 351	48 451	49 227

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat januari-mars 2016 Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter.

Resultat

Förvaltningsresultatet förbättrades med 24 procent jämfört med samma period förra året och uppgick till 49 MSEK (40). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Driftöverskottet för fastigheterna uppgick till 79 MSEK (61) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (69).

Att överskottsgraden är lägre i första kvartalet än resterande del av året är enligt plan och beror på att kostnaderna för värme, el och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämt fördelad preliminär avgift löpande under året för dessa kostnader medan utgiften för förbrukningen kostnadsförs i takt med den faktiska förbrukningen, vilket bidrar till att säsongvariationer i resultatet uppstår. Att överskottsgraden är lägre jämfört mot föregående år beror främst på att förvärvade fastigheter har lägre överskottsgrad.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 30 MSEK (14) varav 27 MSEK är realiserad värdeförändring och 3 är realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter. Periodens resultat efter skatt uppgick till 69 MSEK (39) vilket motsvarar 1,36 SEK/aktie (0,81)

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 117 MSEK (89).

Ökningen förklaras i huvudsak av förvärvade fastigheters bidrag. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid bokslutsdagen uppgick till 516 MSEK på årsbasis.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -35 MSEK (-25), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -31 MSEK (-23) samt reparationer och underhåll -4 MSEK (-2). Fastighetsskatt uppgick till -4 MSEK (-3).

Centrala administrationskostnader uppgick till -9 MSEK (-8). Centrala administrationskostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Kostnaden för de sistnämnda ligger högre under första kvartalet än i de andra kvartalen bland annat till följd av att sponsringsavtal förnyas i början av året. Periodens administrationskostnader belastas till cirka 0,5 MSEK av kundförluster.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -20 MSEK (-14). Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,37 procent (2,63) för fastighetskrediter och 2,65 procent inklusive obligationslån. Kassen under kvartalet har varit stor vilket medfört ökade räntekostnader som i sin tur påverkat förvaltningsresultatet som annars varit något högre. Aktuell skatt för perioden uppgick till -4 MSEK (-5) och uppskjuten skatt till -6 MSEK (-9).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

NP3 ägde per rapportdagen den 31 mars 165 stycken (163) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 625 tusen kvadratmeter (614) 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 hotell och samhällsfastigheter exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 31 mars till 4 749 MSEK (4 580) och portföljens direktavkastning för kvartalet uppgick till 1,7 procent (1,8). Av de sex affärsområdena så ligger

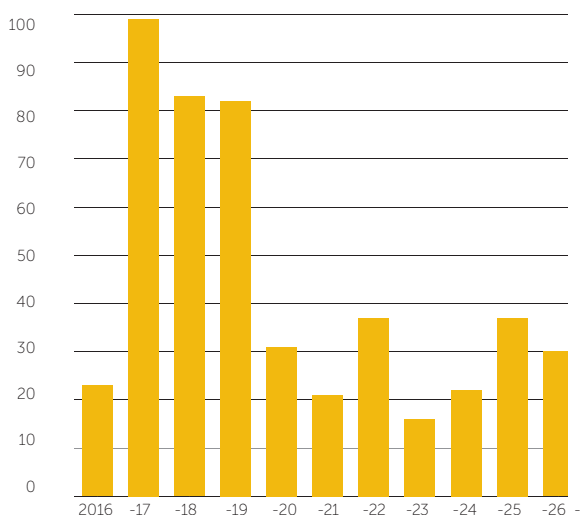
tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 23 procent av marknadsvärdet och 24 procent av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 35 procent av hyresvärdet och innefattar dagligvaru- och konsumenthandel samt business-to-business-handel.

NP3 har drygt 1 100 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 4,4 år (4,4). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde stod för 16,2 procent av det totala hyresvärdet; fördelat på 27 avtal var dessa hyresgästers återstående avtalslängd 5,3 år.

”Transaktionsmarknaden fortsätter att vara stark vilket vi planerar att dra fördel av. Vi ser det väldigt positivt att allt fler fastighetsägare investerar i vår marknad, ju fler som får ett intresse för norra Sverige desto bättre för oss alla som redan verkar i regionen.”

Andreas Nelvig, VD

Förfallostruktur hyreskontrakt MSEK



NP3s största hyresgäster

Baserat på hyresvärde	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	3
Tibnor AB	1
Mekonomen	6
Migrationsverket	2
PostNord Sverige AB	4
Rusta AB	3
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	2
Skanska Sverige AB	2
Wipro AB	1
Swedol AB	3
Totalt	27
Sammanlagt hyresvärde 85 MSEK	
Återstående hyresduration för de 10 största/hyresvärde 5,3 år	

Fastighetsbeståndets fördelning

2016-03-31

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	55	153	127	1 095
Gävle	20	69	63	604
Dalarna	19	108	80	714
Östersund	15	54	54	538
Umeå	32	115	96	863
Luleå	24	126	105	935
Totalt	165	625	525	4 749
Genomsnittlig kontraktslängd				4,4 år

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. Värderingsmodellen innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månaders period enligt ett rullande schema. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognosticerade framtida kassaflöden. År ett baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader. Från år två sker marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För driftskostnader görs en marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/de värderingsinstitut som används.

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 4 749 MSEK. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 27 MSEK vilket motsvarar mindre än en procent av portföljens värde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav på vissa orter. Realiserade värdeförändringar uppkommer från omvärderingar samt som en redovisningsmässig effekt på förvärv till följd av avdrag för latent skatt i köpeskillingsberäkning. Under perioden har försäljningar av fastigheter medfört realiserade värdeförändringar på tre miljoner kronor.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering per 31 mars 2016

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, MSEK
Marknadsvärde fastighet	5 %	237
Direktavkastningskrav	0,25 %	140
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	50
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	13
Vakansgrad	1 %	5

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring, MSEK

	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 helår
Ingående värde	4 580	3 333	3 333
Förvärv av fastigheter	120	23	1 142
Investeringar i bef. fastigheter	28	6	108
Försäljningar	-8	-4	-70
Realiserad värdeförändring	3	0	5
Orealiserad värdeförändring	27	13	63
Utgående värde	4 749	3 371	4 580
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	165	-	119

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under kvartalet förvärvat fastigheter till ett värde av 120 MSEK och investerat 28 MSEK i befintliga fastigheter och projekt. Därutöver har två fastigheter om cirka 80 MSEK och ett hyresvärde om 10,5 MSEK förvärvats men med tillträde under Q2. Sedan tidigare har två fastigheter om cirka 85 MSEK förvärvats med beräknat tillträde under Q2/Q3. Alla de tillträdade fastigheterna ligger i området där NP3 sedan tidigare äger flera fastigheter. Kvartalets förvärv bidrar alla till att förbättra vakanssituationen och durationstiden i sina respektive affärsområden.

Försäljning

Arbetet med att förädla beståndet och sälja av icke-strategiska fastigheter pågår löpande. Det som utmärker icke-strategiska fastigheter är att de exempelvis innehåller bostäder, ligger i centralt cityläge eller att geografien inte är prioriterad. I linje med vår strävan att renodla beståndet har vi under kvartalet sålt tre fastigheter varav två är frånträdade: en fastighet i Sveg, en ort vi lämnar, samt en mindre fastighet i Östersund med hög vakans. Den första april frånträdde en cityfastighet i Östersund.

Vakansförändringar

Nettouthyrningen under kvartalet har varit positiv och uppgår till 7 MSEK, nya avtal är skrivna för 12 miljoner och uppsagda avtal har ett värde av 5 MSEK. Vakansvärdet har dock ökat något under perioden mycket på grund av en inflyttning av Ramirent i Umeå. Byggvaruhandeln Lakkapää Sverige AB som hyrt 6 354 kvm i affärsområde Luleå har under kvartalet gått i konkurs. Nya hyresgäster från 1 april 2016 är franchisetagare inom XL-BYGG som är Skandinavien största bygghandlarkedja. I handelsområdet Solbacken, Skellefteå, har lågpriskedjan MM Mycket mer för pengarna hyrt 2 257 kvm med inflyttning den 1 april 2016.

Vakanser 1 april 2016

Affärsområde	Hyresvärde MSEK	Vakansvärde MSEK	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	127	14	10,7
Gävle	63	4	6,1
Dalarna	80	4	4,7
Östersund	54	2	3,4
Umeå	96	9	9,5
Luleå	105	11	10,1
Totalt	525	43	8,2 %

Vakansförändringar

MSEK	2016 jan-mar
Ingående vakans	40
Inflyttningar	-1
Avflyttningar	3
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Utgående vakansvärde	43
Nettouthyrning Q1	
Nyuthyrning, ej inflyttat	-12
Uppsagda avtal, ej avflyttat	5

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, MSEK	Uthyrningsgrad vid förvärtidpunkt	Tillträde/frånträde
Förvärvade fastigheter, tillträdde						
Flygaren 1 & 3	Umeå	Kontor	2 700	2,6	100	Q1
Lantmätaren 3 & 4	Borlänge	Övrigt	3 790	6,2	100	Q1
Högom 3:172	Sundsvall	Handel	3 116	2,8	100	Q1
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	1 280	1	100	Q1
Förvärvade fastigheter, ej tillträdde						
Tällberg 4:13 & 4:26	Tällberg	Övrigt	6 890	8	100	Q2
Skönsmon 2:13	Sundsvall	Industri	3 863	2,5	100	Q2
Ledningen 1 & 2	Umeå	Industri/övrigt	11 574	7,1	100	Q2/Q3
Avyttrade fastigheter						
Kopparslagaren 1	Sveg	Industri	3 463	1,2	0	Q1
Droskan 2	Östersund	Kontor	1 093	0,8	36	Q1
Avyttrade ej frånträdde						
Åkeriet 11	Östersund	Kontor	2 650	3,1	69	Q2

Större projekt

Fastighet	Kommun	Typ	Hyresgäst	Färdigställande-tid 2016	Investering (MSEK)	Uthyrbar yta	Uthyrningsgrad	Miljö-certifierad nybyggnation
Generatörn 7	Umeå	Butik	Axfood, Swedol	Q1	42	3 499	100 %	✓
Torsvik 5	Härnösand	Kontor	Trafikverket	Q1	14	2 619	100 %	-
Räfsan 4	Luleå	Kontor/Verkstad	Cranex	Q2	5	740	100 %	-
Singeln 18	Umeå	Kontor	Umeå Kommun	Q2	4	515	100 %	-
Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Butik/Verkstad	Ryds Bilglas	Q2	3	435	100 %	-
Flygfisken 3	Luleå	Butik	Hydroscand	Q2	2	850	100 %	-
Flamman 1	Skellefteå	Butik	MM	Q2	2	2 257	100 %	-
Skotet 8	Luleå	Butik	MM	Q3	10	2 287	100 %	-
Lärkan 21	Härnösand	Kontor	Transportstyrelsen	Q3	3	460	100 %	-
Lärkan 21	Härnösand	Kontor	Skatteverket	Q3	2	280	100 %	-
Högom 3:109	Sundsvall	Butik/Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q4	35	2 795	100 %	✓
Stadsön 8:34	Piteå	Butik	ÖoB	Q4	4	2 467	100 %	-
Totalt					126	19 204		

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per den 1 april 2016.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 april 2016	Förändring under Q1 i %
Justerat hyresvärde	516	
Vakans	-43	
Hyresintäkter	474	
Fastighetskostnader	-109	
Fastighetsskatt	-15	
Driftöverskott	350	+3,2
Central administration	-31	
Finansnetto	-81	
Förvaltningsresultat	238	+3,5
Förvaltningsresultat SEK/aktie	4,73	+3,5

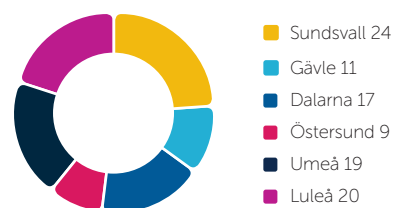
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 april 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och utflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 april 2016.

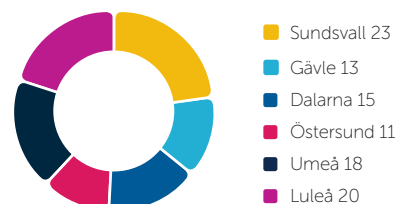
”Vi har per 1 april 2016 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 238 MSEK motsvarande 4,73 kronor per aktie.”

Andreas Nelvig, VD

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastigheter

Segmentsrapportering

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

Sundsvall har vuxit försiktigt under året främst på grund av att bolaget redan har en fullgod volym i regionen. Under årets första kvartal har tre fastigheter förvärvats varav två tillträdde. En nybyggnation av en bilhall har inletts.

Affärsområde Umeå har ökat väsentligt genom förvärv sedan samma period föregående år. Två nybyggnationer har under kvartalet färdigställts åt Axfood och Swedol. Under kvartal tre tillträds en fastighet som gör Länstrafiken i Västerbotten till största hyresgäst i affärsområdet.

Dalarna är en stabil marknad som kännetecknas av en hög överskottsgrad och en låg vakansnivå. Affärsområdet har även relativt lägre hyror än övriga områden.

Östersund har vuxit kraftigt under året (hyresvärdet upp med 74 %) med en sänkt överskottsgrad som följd. Tillväxten har möjliggjort att en affärsansvarig anställts under kvartalet vilket ligger i linje med strategin att vara nära kunder och marknad på våra huvudorter.

Affärsområde Luleå har haft en substantiell tillväxt med en fördubbling av hyresvärdet senaste tolv månaderna. Affärsområdets största hyresgäst Lakkapää Sverige AB försattes i konkurs under första kvartalet. Tack vare säkerheter i hyresavtalen samt en skyndsam återuthyrning bedöms den ekonomiska förlusten som ringa.

Gävle är en prioriterad ort där bolaget vill växa ytterligare då minimimålet om 100 000 kvadratmeter i yta ännu inte är nått. Vakansnivån har stigit från en låg nivå till ett mer normaliserat läge.

Segmentsrapportering i sammandrag

(12 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Hyresintäkter inkl. vakans	31	32	15	13	18	17	14	8	24	15	26	14	-	-	128	98
Vakans	-3	-3	-1	0	-1	-1	0	0	-2	-1	-3	-3	-	-	-10	-9
Rep. o underhåll	-1	-1	0	-1	0	0	-1	0	-1	-1	-1	0	-	-	-4	-2
Fastighetskostn.	-7	-8	-3	-2	-4	-3	-3	0	-6	-4	-7	-3	-3	-1	-32	-23
Fastighetsskatt	-1	-1	0	0	-1	-1	0	0	-1	0	-1	0	-	-	-4	-3
Driftöverskott	20	20	11	10	12	11	9	6	14	8	15	7	-3	-1	79	61
Överskottsgrad, %	70	68	74	86	71	73	68	86	67	60	64	66			66	69
Antal fastigheter	55	52	20	18	19	17	15	4	32	24	24	10			165	125
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	153	148	69	55	108	98	54	30	115	80	126	64			625	475
Hyresvärde, tkr	127	123	63	52	80	67	54	31	96	62	105	52			525	386
Ekonomisk vakans*, %	11	11	6	2	5	5	3	4	9	7	10	10			8	8
Fastighetsvärde	1 095	1 028	604	481	714	590	538	329	863	509	935	435			4 749	3 371

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 79 MSEK (61) och resultat före skatt 79 MSEK (53) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Finansiering

Bolagets finansiering består av fyra delar; eget kapital, lån från kreditinstitut, obligationslån och övriga skulder.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut per den 31 mars 2016 uppgick till 2 963 MSEK (2 849) i balansräkningen fördelat på 2 591 MSEK långfristigt, 300 MSEK obligationslån och 63 MSEK kortfristiga skulder. Därutöver har bolaget räntebärande skulder i form av säljreverser som uppgick till 19 MSEK (12 MSEK långfristigt och 7 MSEK kortfristiga). I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader minskat de räntebärande skulderna i balansräkningen med 9 MSEK. Efter rapportdagen har obligationslån om ytterligare 125 MSEK upptagits. Obligationslånet löper till och med 2018.

Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 40 MSEK (36) inom tolv månader. För dessa krediter finns bekräftade åtagande från kreditinstitut att lämna långfristiga krediter. De kortfristiga skulderna till kreditinstitut avser löpande amorteringar inom tolv månader.

Låneportföljen

NP3s låneportfölj består av låneavtal med banker och obligationslån. Låneportföljen fördelas på 84 lån hos åtta olika kreditgivare varav 89 procent av bankfinansieringen återfinns hos fyra stora nordiska banker. Outnyttjade kreditramar uppgick till 700 MSEK. Per 31 mars 2016 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,07 år (3,25). Belåningsgraden uppgick till 56,9 procent (56,3). Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60-70 procent.

Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är 52 procent motsvarande 1 543 MSEK bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är säkrade via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sex år enligt tabell.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 18 månader (16) och den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,37 procent (2,63) för fastighetskrediter och 2,65 procent inklusive obligationslån.

Eget kapital och skulder



Derivat

Under perioden har bolaget tecknat nya ränteswapavtal om totalt 200 MSEK för att stärka portföljens räntebindningsstruktur i enlighet med finanspolicy. Löptider lades till tre respektive fem år. Värdeförändringen i derivat uppgick för perioden till -380 KSEK (49).

Finansiering	2016-03-31
Antal lån	84
Låneskuld i bank, MSEK	2 663
Obligationslån, MSEK	300
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,65
Likvida medel, MSEK	273
Belåningsgrad, %	56,9
Soliditet, %	36,0

Eget kapital och substansvärde

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 1 842 MSEK (1 774) eller 36,58 kronor per aktie (35,23). Soliditeten vid rapportdagen uppgick till 36,0 procent (35,9). EPRA NAV (Net Asset Value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 1 964 MSEK (1 890) vilket motsvarar 39,01 kronor per aktie (37,53).

Till årsstämman den 2 maj 2016 har styrelsen föreslagit utdelning om 2,15 kronor per aktie, totalt cirka 108 MSEK. Utbetalning föreslås ske per 10 maj 2016 via Euroclear.

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

	Räntebindning					Kapitalbindning		
	MSEK	Derivat, MSEK	Summa, MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
31 mars 2016								
-12 mån	1 743	-200	1 543	2,80	52	40	1,72	2
1-2 år	282	-	282	3,01	10	368	2,77	12
2-3 år	448	100	548	2,76	18	1 216	2,97	41
3-4 år	209	-	209	1,49	7	605	2,09	20
4-5 år	174	100	274	1,80	9	553	2,26	19
5-10 år	107	-	107	3,23	4	181	2,76	6
Summa/genomsnitt	2 963		2 963	2,65	100	2 963	2,65	100

NP3-aktien

NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 3 195 aktieägare. Från det att bolaget noterades sjönk antalet aktieägare fram till det fjärde kvartalet ifjol då trenden bröts och antalet aktieägare ökade för första gången. Trenden håller i sig under årets första kvartal och NP3 har vid rapportdagen fler aktieägare än vid samma tidpunkt ifjol. Aktiekursen uppgick till 41,70 kronor på rapportdagen vilket motsvarar ett börsvärde om knappt 2,1 miljarder kronor.

Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick till 36,58 kronor (32,60). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 39,01 kronor (33,89). Aktiekursen vid periodens slut var 114 procent (123) av det egna kapitalet per stamaktie och 107 procent (118) av EPRA NAV per stamaktie.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs			Transaktioner per handelsdag/st			Omsättningshastighet på årsbasis, %			Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK		
31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015	jan-mar 2016	jan-mar 2015	2015	jan-mar 2016	jan-mar 2015	2015	jan-mar 2016	jan-mar 2015	2015
41,70	40,00	43,40	85	145	82	21,8	74,5	34,6	1,9	5,9	2,8

NP3 stängningskurser jämfört med OMXSPI och OMXS Real Estate PI



De största aktieägarna i NP3

Aktieägare 2016-03-31	Antal aktier	Förändring i % av antal aktier	Ägarandel och röstvärde, %
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 779 710	+1,45	19,42
↑ Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 779 043	+3,24	9,49
↓ Fjärde AP-Fonden	3 896 477	-4,24	7,74
Östersjöstiftelsen	1 901 964		3,78
Erik Selin Fastigheter AB	1 700 000		3,38
Polarrenen AB	1 557 400		3,09
↓ Catella Bank	1 475 446	-4,95	2,93
↑ Handelsbanken Liv	1 474 180	+91,71	2,93
↓ Allba Holding AB	1 200 000	-0,98	2,38
↑ Avanza Pension	1 143 841	+5,17	2,27
Göthes Järn AB	1 043 100		2,07
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	1 040 000		2,07
Fastighetsaktiebolaget Granen	1 000 000		1,99
Gålöstiftelsen	624 600		1,24
↑ Didner & Gerge Fonder	610 222	+1,49	1,21
Summa största aktieägare	33 225 983		65,99 %
Styrelse & ledning*	587 215		1,16 %
Summa övriga aktieägare	16 538 269		32,84 %
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
Totalt antal aktier	50 351 467		100 %

Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1-500	1 961	0,79
501-1000	472	0,79
1001-5000	449	2,19
5001-10 000	96	1,48
10 001-15 000	37	0,94
15 001-20 000	35	1,30
20 001-	145	92,51
Antal aktieägare totalt:	3 195	100

Styrelsen föreslår till stämman,
en utdelning per aktie om, SEK

2,15

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 749	3 371	4 580
Övriga anläggningstillgångar	21	31	20
Summa anläggningstillgångar	4 770	3 402	4 600
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	68	30	59
Likvida medel	273	285	288
Summa omsättningstillgångar	341	315	347
Totala tillgångar	5 110	3 717	4 947
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 842	1 580	1 774
Uppskjuten skatt	122	62	116
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 591	1 877	2 482
Obligationslån	300	0	300
Övriga långfristiga skulder	12	13	21
Summa långfristiga skulder och derivat	3 025	1 952	2 919
Räntebärande kortfristiga skulder	70	56	67
Derivat	0	0	-
Rörelseskulder	173	129	188
Summa kortfristiga skulder och derivat	244	186	255
Totalt eget kapital och skulder	5 110	3 717	4 947

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 2015-01-01	48 451	170	1 130	241	1 540
Periodens totalresultat jan-mar 2015				39	39
Eget kapital 2015-03-31	48 451	170	1 130	280	1 580
Nyemission		7	61		68
Utdelning				-24	-24
Periodens totalresultat apr-dec 2015				150	150
Eget kapital 2015-12-31	50 351	176	1 191	406	1 774
Eget kapital 2016-01-01	50 351	176	1 191	406	1 774
Periodens totalresultat jan-mar 2016				69	69
Eget kapital 2016-03-31	50 351	176	1 191	475	1 842

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, MSEK	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	49	40	202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	-4
Betald skatt	-1	6	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	48	46	190
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5	3	13
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-56	-17	-286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13	32	-83
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-70	-16	-453
Avyttrade förvaltningsfastigheter	11	5	37
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-30	-18	-108
Avyttrade finansiella tillgångar	-	-	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90	-30	-518
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	68
Upptagna lån	313	1	1 907
Amortering av lån	-225	-19	-1 361
Utbetald utdelning	-	-	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88	-17	589
Årets kassaflöde	-15	-15	-12
Likvida medel vid årets början	288	300	300
Likvida medel vid årets slut	273	285	288

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser för balansposter närmast föregående årsskifte. För kassaflödets poster avser jämförelsesiffrorna motsvarande period föregående år.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 4 749 MSEK (4 580). I övriga anläggningstillgångar återfinns bland annat bolagets rörelsefastighet (13 MSEK) samt inventarier och mark för projekt. Utgående likvida medel var 273 MSEK (288). Den stora kassan möjliggör fortsatta förvärv under våren.

Eget kapital uppgick till 1 842 MSEK (1 774). Föreslagen utdelning avseende 2015 års resultat uppgår till cirka 108 MSEK. Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 2 591 MSEK, obligationslån uppgick till 300 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 12 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 70 MSEK vilket totalt ger 2 973 MSEK i räntebärande skulder. Under första kvartalet

har bolaget tecknat räntederivat om totalt 200 MSEK för att säkra upp räntebindningen i fastighetsportföljen.

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 48 MSEK (46). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -13 MSEK (32). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -70 MSEK (-16), försäljningar av fastigheter påverkade med 11 MSEK (5). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -30 MSEK (-18) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. Den största investeringen under perioden avser en nybyggnation av en handelsfastighet i Umeå. Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden uppgick netto till 88 MSEK (-17) vilket beror på ny upplåning till följd av förvärv. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -15 MSEK (-15).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån helår
Intäkter	0	0	17
Rörelsekostnader	-10	-9	-38
Rörelseresultat	-10	-9	-21
Finansnetto	-1	0	98
Resultat efter finansiella poster	-11	-9	77
Resultat före skatt	-11	-9	77
Skatt på periodens resultat	-	-	-17
Periodens resultat	-11	-9	60

Balansräkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Andra anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	246	246	246
Fordringar koncernbolag	1 265	1 031	1 303
Övriga kortfristiga fordringar	8	3	9
Likvida medel	259	84	240
Summa omsättningstillgångar	1 532	1 118	1 551
Totala tillgångar	1 778	1 364	1 796
Bundet eget kapital	176	169	176
Fritt eget kapital	1 275	1 181	1 286
Summa eget kapital	1 451	1 350	1 462
Obligationslån	300	-	300
Övriga långfristiga skulder	-	3	3
Summa långfristiga skulder	300	3	303
Övriga skulder	27	11	31
Summa kortfristiga skulder	27	11	31
Totalt eget kapital och skulder	1 778	1 364	1 796

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader. I moderbolagets resultat ingår även resultat från finansiella andelar koncernbolag och mottagna koncernbidrag.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Övriga kommentarer verksamheten

Organisation och övrigt

Personal och organisation

Vid periodens slut uppgår antalet medarbetare till 21 stycken, nio kvinnor och tolv män. I januari 2016 började en affärsansvarig i Östersund och därmed har NP3 egna medarbetare i alla de sex affärsområdena, varav den affärsansvarige i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. Åtta av medarbetarna arbetar som affärsansvariga och återfinns i Sundsvall, Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge och Östersund. Fyra anställda arbetar med teknisk förvaltning och projekt och fem personer finns inom ekonomi och finansiering. Från och med januari 2016 består NP3s ledningsgrupp av fem personer genom att den utökats med Maria Paringer och Tove Wahlén, affärsansvariga i Umeå respektive Gävle.

Händelser efter periodens utgång

I ett byte med Diös har NP3 förvärvat en fullt uthyrd logistik- och industrifastighet i Sundsvall med ett hyresvärde om 2,5 miljoner kronor årligen och avyttrat en fastighet i Östersund med kontor och kommersiella lokaler. Det underliggande fastighetsvärdet för förvärvet uppgår till 20 miljoner kronor och för den avyttrade fastigheten till 21 miljoner kronor. Tillträde för båda parter skedde den 1 april.

En fullt uthyrd hotellfastighet i Tällberg, Dalarna, har förvärvats om 6 890 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Hyresvärdet ligger på cirka åtta miljoner kronor och Hotell Dalecarlia AB är enda hyresgästen. Fastigheten tillträdde den 1 april.

NP3 har emitterat icke säkerställda obligationer om 125 miljoner kronor. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 500 miljoner kronor (ISIN: SE0007491253), varav obligationer om 300 miljoner kronor emitterades i september 2015. Obligationslånet är sedan tidigare noterat på Nasdaq Stockholm.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Risker och osäkerhetsfaktorer i 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 månaderna 2016. Mer information om bolagets risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2015 på sidan 52.

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.

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.

Framtidsinriktad information

En del poster och viss information i denna delårsrapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom förändrad fastighetsportfölj till följd av planerad tillväxt kan även andra faktorer väsentligt påverka utfallet, exempelvis ekonomiska tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

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 minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas 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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Resultat efter skatt, SEK/aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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 rapporttillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

■ 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.

Vision

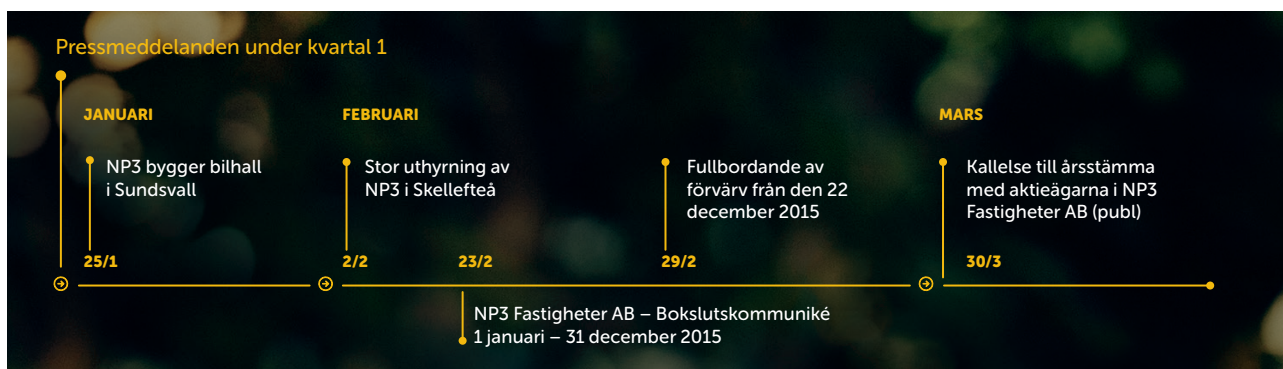
Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

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.



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

Ledning och styrelse



NP3s ledning Carl Linton, Tove Wahlén, Andreas Nelvig, Maria Paringer och Linda Ekman

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

Tove Wahlén, Affärsansvarig Gävle

Maria Paringer, Affärsansvarig Umeå

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

Kontakt och kalenderium

Kalendarium

Årstämma	2 maj 2016
Delårsrapport jan-juni	14 juli 2016
Delårsrapport jan-sept	27 okt 2016

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 29 april 2016 klockan 08:00.

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 29 april 2016

NP3 kontor

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

Dalarna Brunnsgatan 38, 781 28 Borlänge

Gällivare Vuoskojärvivägen 13, 982 38 Gällivare

Gävle Kanalvägen 3, 803 09 Gävle

Luleå Spantgatan 2, 973 46 Luleå

Piteå Västra Kajvägen 4, 941 38 Piteå

Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13,
111 37 Stockholm

Umeå Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå

Östersund Chaufförvägen 33, 831 48 Östersund

