

Q2 Delårsrapport

Januari-juni 2016

Januari-juni

- Intäkterna ökade med 27 procent till 239 MSEK (188)
- Driftöverskottet ökade till 169 MSEK (135)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 69 MSEK (27)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 152 MSEK (82) vilket motsvarar 3,02 SEK/aktie (1,70)

Nyckeltal	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Utfall MSEK					
Hysesintäkter	122	99	239	188	408
Driftöverskott	90	74	169	135	302
Överskottsgrad, %	74	75	71	72	74
Förvaltningsresultat	60	50	109	90	202
Värdeförändringar fastigheter	39	14	69	27	68
Marknadsvärde fastighetsportfölj	5 346	3 922	5 346	3 922	4 580
Förvärvade tillträdda fastigheter	547	536	667	559	1 142
Resultat efter skatt	84	43	152	82	188
Utfall SEK/aktie					
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,66	0,89	3,02	1,70	3,83
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	38,85	34,58	38,85	34,58	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 Q2

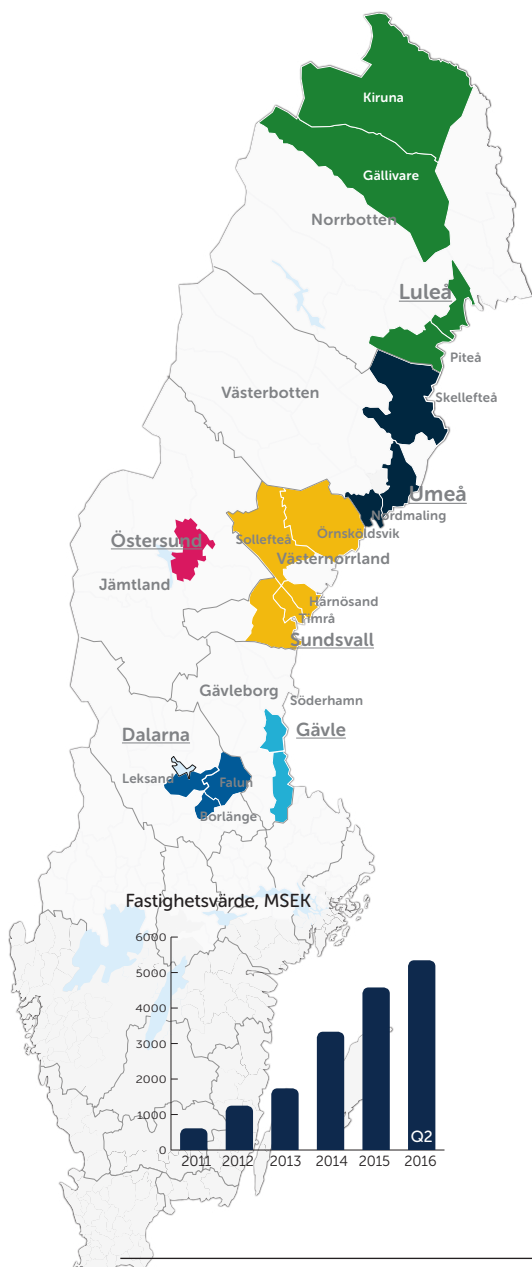
- Årsstämman fastställde en utdelning om 2,15 kronor per aktie. Dessutom beslutades det om nyval till styrelsen av Åsa Bergström och Gunnar Lindberg.
- Fastigheter för 908 MSEK har förvärvats under första halvåret varav tillträdde uppgår till 667 MSEK och under andra kvartalet 547 MSEK.
- Ett icke säkerställt obligationslån har emitterats om 125 miljoner kronor. Likviden har använts till fastighetsförvärv under kvartalet.
- En riktad nyemission om 246 974 aktier har gjorts vilket tillfört bolaget 10 miljoner kronor som använts vid två förvärv.
- I och med portföljförvärvet i Sollefteå stärktes organisationen med tre medarbetare.

Marknadskommentar

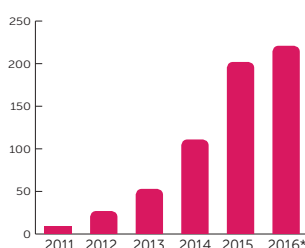
Enligt Pangea Property Partners står de sex Norrlandslänen för cirka 18 procent av den totala transaktionsvolymen om 176 MDSEK* i landet, rullande tolv månader. Västerbotten, Norrbotten, Jämtland och Västernorrland är alla bland de tio län med högst transaktionsvolym i riket. Förutom Castellums köp av Norrporten är den största affären i Norrland hittills under 2016 Intea Fastigheters förvärv av Campus Östersund.

Arbetsförmedlingens junistatistik visar att andelen inskrivna arbetslösa minskar i norra Sverige i högre grad än i landet som helhet. För riket minskade arbetslösheten med 2,4 procent i juni jämfört med samma period i fjol. I NP3s sex huvudkommuner minskade de hos arbetsförmedlingen inskrivna med 7 procent i snitt. Men även i de elva kommuner utanför regionorterna där NP3 har fastigheter minskade arbetslösheten mer än i riket som helhet, 2,8 procent i genomsnitt.

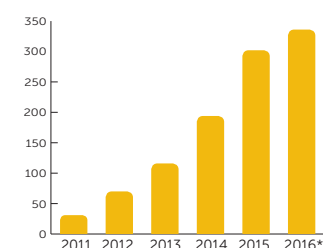
*Avser transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde över €5 miljoner.



Förvaltningsresultat, MSEK

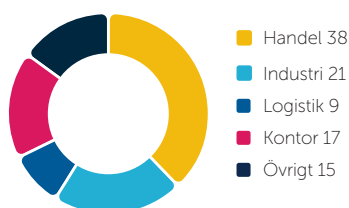


Driftöverskott, MSEK

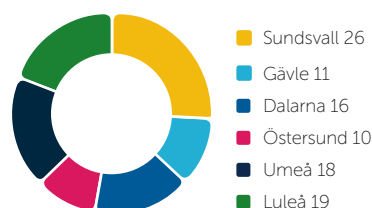


*Rullande 12 månader till rapportdag

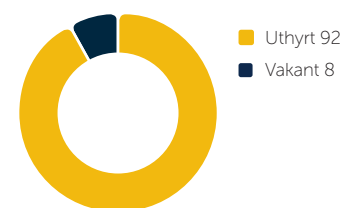
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Hyresvärde per affärsområde (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet



"Uthyrningen och vår tillväxt resulterar i en markant förbättrad intjäningsförmåga som nu är cirka 5,28 kronor /aktie vilket ger en ökning med 16 procent på sex månader."

Andreas Nelvig, VD

Årets andra kvartal innehåller verkligen allt. NP3 har haft en stark tillväxt, positiv nettouthyrning, emission av aktier och obligationer samt inte minst ett resultat efter skatt som är upp 85 procent mot samma period i fjol. Med andra ord ett intensivt kvartal. Som jag skrev i förra rapporten var första kvartalet en förberedande tid och det har vi nu visat.

NP3 har ett starkt halvår bakom sig och när det går åt rätt håll skall vi förhålla oss ödmjuka. Vi vet vad vi kan påverka och vad vi gör bra men vi vet också vad vi kan göra bättre. Att fortsätta utvecklas är viktigt. Tillväxt är centralt i NP3 men än mer viktigt är rätt affärer, rätt organisation och rätt utveckling. Med rätt utveckling menar jag att vi skall våga vara långsiktiga. Även om marknaden ibland är med oss och ibland emot oss så tror jag på vår idé och på vår marknad. Utvecklingen av vårt fastighetsbestånd, vår marknad och vår organisation skall ske kontinuerligt och alltid med ett långsiktigt mål i horisonten.

Det jag särskilt vill lyfta fram ur rapporten är den positiva uthyrningen och den starka tillväxten. Den positiva uthyrningen visar att vi har en ökad efterfrågan på våra fastigheter och i våra marknader, men även att vi har rätt organisation. I våra marknader är det otroligt viktigt att vara lokalt anknuten vilket NP3 är och skall fortsätta att vara. Men lika viktigt som nyuthyrningar är för stabiliteten i bolaget är det att förlänga befintliga hyresavtal. Gemensamt har förvärven, nyuthyrningarna och omförhandlingarna av befintliga kontrakt resulterat i att snittavtalslängden nu uppgår till 4,6 år.

Tillväxt i vårt fastighetsvärde har under perioden skett med 667 miljoner kronor och förvärv som vi ännu inte tillträtt utgör ytterligare tillväxt om 241 miljoner. Vi ligger bra till i vårt tillväxtmål. Vår projektutveckling går även den framåt då vi hittills startat projekt för lite drygt 100 miljoner kronor med ett årligt mål på 250 miljoner. Att fortsätta expandera med rätt affärer är fullt möjligt trots att det har blivit dyrare. Våra förvärv ligger i snitt på en bra bit över 7,5 procent i direktavkastning. De förvärv som vi gjort i mindre orter understiger 200 miljoner kronor och det är affärer med antingen långa trygga

avtal som i Tällberg, eller som i Sollefteå med en diversifierad portfölj och med en personalgrupp som historiskt lyckats väldigt bra och där det dessutom finns en stor potential kvar att arbeta med. Vi ser en fortsatt positiv värdeförändring och känslan är att det är eftersläpningar i marknaden som nu kommit till våra marknader och våra fastighetskategorier. För första halvåret uppgår värdeförändringarna till 69 miljoner kronor motsvarande knappt 1,5 procent.

Uthyrningen och vår tillväxt resulterar i en markant förbättrad intjäningsförmåga som nu är cirka 5,28 kronor/aktie vilket ger en ökning med 16 procent på sex månader. Vi har då, som tidigare sagt, tillträden kvar på 241 miljoner kronor i Falun samt att vi skall färdigställa projekt under kommande året som ytterligare skall bidra till intjäningen.

Jag är stolt över vår utveckling och över periodens resultat men än mer stolt är jag över att vi fortsätter att utvecklas samt fortsätter bli än mer lönsamt. Det jag ser i horisonten för NP3 är ett fastighetsvärde på åtta miljarder kronor inom tre till fyra år med kontinuerligt stegrande lönsamhet. Med rätt affärer är detta ett mål jag verkligen tror vi kommer att nå!

Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	175	142	175	142	163
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	717	551	717	551	614
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	5 346	3 922	5 346	3 922	4 580
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 456	7 118	7 456	7 118	7 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	74	75	71	72	74
Direktavkastning, %	1,8	2,0	3,5	3,8	7,8
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	4,6	2,7	8,4	5,2	11,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,5	1,8	1,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,5	3,6	4,2	4,1
Belåningsgrad fastigheter, %	60,9	59,3	60,9	59,3	56,3
Soliditet, %	32,8	38,4	32,8	38,4	35,9
Genomsnittlig ränta, %	2,76	2,46	2,76	2,46	2,64
Aktierelaterade					
Antal aktier vid periodens slut, tusental	50 598	48 451	50 598	48 451	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	50 430	48 451	50 371	48 451	49 227
Eget kapital, SEK/aktie	36,12	32,99	36,12	32,99	35,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	38,85	34,58	38,85	34,58	37,53
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,18	1,04	2,16	1,86	4,10
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,66	0,89	3,02	1,70	3,83
Utdelning, SEK/aktie					2,15
Aktiekurs vid periodens slut, SEK/aktie	41,20	35,40	41,20	35,40	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 apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån helår
Hysesintäkter	122	99	239	188	408
Fastighetskostnader	-28	-22	-63	-47	-93
Fastighetsskatt	-4	-3	-7	-6	-13
Driftöverskott	90	74	169	135	302
Central administration	-9	-9	-18	-16	-35
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1
Finansiella kostnader	-21	-15	-42	-29	-66
Förvaltningsresultat	60	50	109	90	202
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	39	14	69	27	68
Värdeförändringar derivat	-2	0	-2	0	0
Resultat före skatt	97	64	176	118	270
Aktuell skatt	-5	-7	-9	-12	-19
Uppskjuten skatt	-8	-15	-15	-23	-62
Periodens resultat	84	43	152	82	188
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	84	43	152	82	188
Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.					
Resultat per aktie	1,66	0,89	3,02	1,70	3,83
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal aktier vid periodens utgång	50 598	48 451	50 598	48 451	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier	50 430	48 451	50 371	48 451	49 227

Kommentar till resultat

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

Resultat

Förvaltningsresultatet förbättrades med 21 procent jämfört med samma period förra året och uppgick till 109 MSEK (90). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Driftöverskottet för fastigheterna uppgick till 169 MSEK (135) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72).

Förvaltningsresultatet ligger enligt plan för bolaget. Efter en start på året med höga kostnader för värme, el och snöröjning har resultatet återhämtat sig på ett bra sätt under vår och försommar.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 69 MSEK (27) varav 69 MSEK är orealiserad värdeförändring. Realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter är netto 0. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -2 MSEK (0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 152 MSEK (82) vilket motsvarar 3,02 SEK/aktie (1,70).

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 239 MSEK (188) och ökningen förklaras i huvudsak av förvärvade fastigheters bidrag. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 588 MSEK på årsbasis.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -63 MSEK (-47), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -53 MSEK (-40) samt reparationer och underhåll -10 MSEK (-7). Förvaltningen har kommit igång med planerat underhåll och miljöförbättrande åtgärder på fastigheterna som varit relativt förskonade från oförutsedda händelser och skador. Fastighetsskatt uppgick till -7 MSEK (-6).

Centrala administrationskostnader uppgick till -18 MSEK (-16).

Centrala administrationskostnader består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Periodens administrationskostnader belastas till cirka 0,8 MSEK av kundförluster.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -42 MSEK (-29).

Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,45 procent (2,38) för fastighetskrediter och 2,76 procent inklusive obligationslån. Aktuell skatt för perioden uppgick till -9 MSEK (-12) och uppskjuten skatt till -15 MSEK (-23).

Andra kvartalet

Det andra kvartalet är klart starkare sett till driftöverskott och överskottsgrad än kvartal ett. Förvaltningsresultat uppgick till 60 MSEK (50). Driftöverskott uppgick till 90 MSEK (74) vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (75) att jämföra mot 67 procent i första kvartalet.

Koncernens intäkter för kvartalet uppgick till 122 MSEK (99). Externt finansnetto uppgick till -21 MSEK (-15) vilket inkluderar ränta på obligationslån om 425 MSEK för nästan hela kvartalet. Resultat före skatt uppgick till 97 MSEK (64) och påverkades positivt med 39 MSEK (14) avseende värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdeförändring derivat uppgick till -2 MSEK (0). Aktuell skatt belastar kvartalets resultat med -5 MSEK (-7) och uppskjuten skatt med -8 MSEK (-15).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

NP3 ägde per rapportdagen den 30 juni 175 stycken fastigheter (163) med en total uthyrningsbar yta om 717 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 som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 30 juni till 5 346 MSEK (4 580) och portföljens direktavkastning för perioden uppgick till 3,5 procent (3,8). Direktavkastningen dras ner beroende på den kraftiga tillväxt som skedde i fastighetsvärdet precis i slutet av perioden utan motsvarande resultatbidrag från de förvärvade

fastigheterna. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 24 procent av marknadsvärdet och 26 procent av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 38 procent av hyresvärdet där dagligvaru- och konsumenthandel står för 59 procent och business-to-business-handel står för 41 procent.

NP3 har drygt 1 100 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 4,6 (4,4) år. De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde stod för 15,5 procent av det totala hyresvärdet om 588 MSEK; fördelat på 27 avtal var dessa hyresgästers återstående avtalslängd 6,4 (5,3) år.

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

	Antal kontrakt
Migrationsverket	3
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	3
Mekonomen	6
Tibnor AB	1
Quality Hotel Dalecarlia	1
Coop Sverige AB	1
PostNord Sverige AB	5
Rusta AB	3
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	2
Skanska Sverige AB	2
Totalt	27
Sammanlagt hyresvärde 91,3 MSEK	
Återstående hyresduration för de tio största hyresgästerna 6,4 år	

Vakansvärde 1 juli 2016

Affärsområde	Hyresvärde MSEK	Vakansvärde MSEK	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	154	16	10,2
Gävle	67	3	5,0
Dalarna	92	7	7,2
Östersund	62	1	1,4
Umeå	108	8	7,7
Luleå	106	9	8,8
Totalt	588	44	7,5

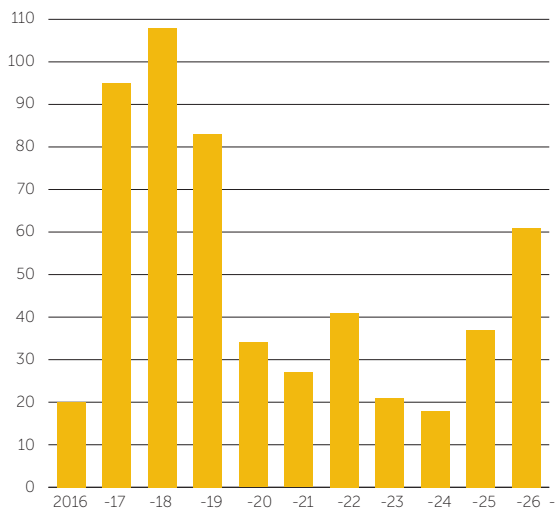
Vakansförändringar

MSEK	2016 jan-jun
Ingående vakans	40
Inflyttningar	-7
Avflyttningar	9
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Utgående vakansvärde	44
Nyuthyrning, ej inflyttat	-9,1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	2,8

Vakansförändringar

Nettouthyrningen har under första halvåret varit positiv. Nyuthyrningar som ännu ej tillträtts uppgår till 9,1 miljoner kronor och hyresavtal med ett hyresvärde om 2,8 miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda för avflyttning. Att vakansvärdet ökat beror dels på ett antal större avflyttningar, dels på förvärvad vakans i nyförvärven som gjorts under året.

Förfallostruktur hyreskontrakt MSEK



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 1 baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader. Från år 2 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 värderingsinstitut som används.

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 5 346 MSEK. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 69 MSEK vilket motsvarar 1,3 procent av portföljens värde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav. Under andra kvartalet har externvärderingar omfattande cirka 1,5 MDSEK inhämtats från extern part vilket verifierar värderingen av fastighetsportföljen. 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 0,2 MSEK.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 30 juni 2016

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, MSEK
Marknadsvärde fastighet	5 %	267
Direktavkastningskrav	0,25 %	180
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	57
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	14
Vakansgrad	1 %	6

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

MSEK	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 helår
Ingående värde	4 580	3 333	3 333
Förvärv av fastigheter	667	559	1 142
Investeringar i bef. fastigheter	59	11	108
Försäljningar	-30	-8	-70
Realiserad värdeförändring	0	0	5
Orealiserad värdeförändring	69	27	63
Utgående värde	5 346	3 922	4 580
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	241	-	119



Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-juni förvärvat och tillträtt fastigheter till ett värde av 667 MSEK, varav 547 MSEK under Q2, och investerat 59 MSEK i befintliga fastigheter och projekt. Därutöver har fastigheter för 241 MSEK förvärvats i Falun men med tillträde under Q3. Hittills i år har tre fastigheter sålts varav en under Q2. Den största förändringen inom fastighetskategorierna står segmentet kontor för som minskat från 24 procent till 17 procent av hyresvärdet. Även industrisegmentet har minskat något. Fastighetskategorierna handel, logistik och övrigt har alla ökat sin andel av det totala hyresvärdet. Affärsområdenas bidrag till det sammanlagda hyresvärdet ligger relativt konstant. Sundsvalls, Dalarnas och Östersunds bidrag har dock ökat något under det andra kvartalet.

Fastighetsbeståndets fördelning

2016-07-01

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	57	205	154	1 254
Gävle	21	74	67	671
Dalarna	21	118	92	810
Östersund	15	59	62	657
Umeå	37	134	108	1 000
Luleå	24	126	106	954
Totalt	175	717	588	5 346
Genomsnittlig kontraktslängd				4,6 år

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, MSEK	Uthyrningsgrad vid förvärstidpunkt, %	Tillträde/frånträde
Förvärvade fastigheter, tillträdde						
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
Flygaren 1 & 3	Umeå	Kontor	3 155	2,6	100	Q1
Skyfallet 20	Falun	Kontor	3 324	2,85	100	Q2
Andersberg 14:46	Gävle	Logistik	5 750	4,5	100	Q2
Motorn 1 & 2	Skellefteå	Handel	4 629	2,7	100	Q2
Operatören 1	Skellefteå	Handel	2 110	1,7	100	Q2
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	48 600	24,4	90	Q2
Skönsmon 2:13	Sundsvall	Industri	4 121	2,5	100	Q2
Tällberg 4:13 & 4:26	Tällberg	Övrigt	6 920	8	100	Q2
Ledningen 1 & 2	Umeå	Industri/övrigt	11 709	7,1	100	Q2
Ångvälten 7	Östersund	Handel	7 777	10,4	100	Q2
Förvärvade fastigheter, ej tillträdde						
11 fastigheter	Falun		32 948	23,7	98	Q3
Avyttrade fastigheter						
Kopparslagaren 1	Sveg	Industri	3 463	1,2	0	Q1
Droskan 2	Östersund	Kontor	1 093	0,8	36	Q1
Åkeriet 11	Östersund	Kontor	2 650	3,1	69	Q2

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Målet för 2016 är att nå en volym om cirka 250 miljoner kronor i ny- och utbyggnationer. Hittills i år uppgår volymen för ny- och utbyggnadspro-

jekt till 102 miljoner kronor. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är påskrivet.

Hyresgästpassningarna är en viktig del i att få nöjda och långvariga hyresgäster och höja värdet på fastigheten. Projekterade investeringar i hyresgästpassningar uppgår till cirka 32 miljoner kronor.

Större pågående ny- och utbyggnationer

Fastighet	Kommun	Typ	Hyresgäst	Färdigställandetid	Investering MSEK	Uthyrbar yta	Uthyrningsgrad
Högom 3:109	Sundsvall	Handel/Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q4 2016	35	2 795	100 %
Skotet 8	Luleå	Handel	MM	Q3 2016	14	2 287	100 %
Stadsön 8:34	Piteå	Handel	ÖoB	Q4 2016	4	2 467	100 %
Linbanan 2	Kiruna	Handel	Ramirent	Q1 2017	4	311	100 %
Cementgjuteriet 5*	Umeå	Övrigt	Leos Lekland	Q2 2017	45	4 116	100 %
Totalt					102		

*Händelse efter kvartalets utgång

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 1 juli 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 juli 2016	Förändring från 31/12, %
Justerat hyresvärde	579	
Vakans	-44	
Hyesintäkter	535	
Fastighetskostnader	-125	
Fastighetsskatt	-16	
Driftöverskott	394	+16
Central administration	-34	
Finansnetto	-92	
Förvaltningsresultat	268	+16
Förvaltningsresultat SEK/aktie	5,28	+16

Totalt antal aktier (tusen) 50 598

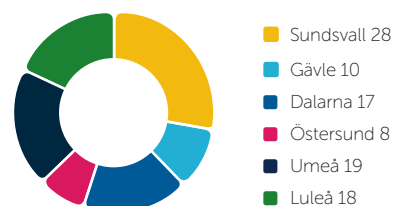
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 juli 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 juli 2016.

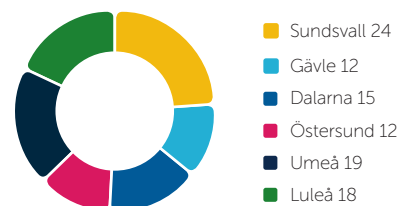
”Vi har per 1 juli 2016 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 268 MSEK motsvarande 5,28 kronor per aktie.”

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-juni och för samma period i jämförelseåret.

Sundsvall är det största affärsområdet sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. NP3 har en god volym i regionen och följaktligen har Sundsvall procentuellt sett vuxit begränsat sedan i fjol. Dock gjordes ett större förvärv i Sollefteå (som tillhör affärsområdet) i slutet av rapportperioden.

Affärsområde Umeå har haft en god utveckling av överskottsgraden mycket beroende på ett ökat fastighetsbestånd samt omskrivningar i hyresavtalsstrukturen. Vakansvärdet har ökat under perioden mycket på grund av en enskild större avflyttning. Efterfrågan är dock god i regionen vilket speglas av den sjunkande ekonomiska vakansen kommande tolv månader.

I Dalarna tillträds ett större bestånd i Falun under Q3 med en uthyrningsgrad om 98 procent. Dessutom gjordes en ansevärd uthyrning

i Borlänge om drygt 2 000 kvadratmeter i juni men med tillträde den 1 januari 2017. Dessa två medverkande krafter förebådar att vakansvärdet kommer att sjunka.

Östersund har vuxit kraftigt under året med en tillväxt i hyresvärdet på 100 procent. Till följd av detta har överskottsgraden sjunkit, dock ligger den fortfarande förhållandevis högt. Vakansvärdet är lägst i hela NP3s bestånd. Ett stort förvärv i slutet av perioden medför att NP3 nu är den dominerande fastighetsägaren i Lillånge handelsområde.

I affärsområde Luleå är den sänkta överskottsgraden en följd av att Luleå är det affärsområde med högst väderkänslighet. Vakansvärdet för de kommande tolv månaderna har sjunkit påtagligt, från tolv till nio procent, och det finns goda förutsättningar att den trenden håller i sig.

Gävle är en prioriterad ort för ytterligare tillväxt då minimimålet om 100 000 kvadratmeter i yta ännu inte är nått. Detta beror på ett relativt lågt utbud vilket medför lägre avkastningsnivåer. Vakansnivån har stigit från en låg nivå till ett mer normaliserat läge. Efterfrågan i regionen är dock god och vi ser inte att vakansvärdet kommer stiga ytterligare.

Segmentsrapportering i sammandrag

(6 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun
Hyresintäkter inkl. vakans	64	63	31	27	43	33	26	15	47	30	51	34	-3	0	260	204
Vakans	-6	-7	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-4	-2	-5	-3	0	0	-21	-16
Rep. o underhåll	-2	-2	-1	-1	-2	-1	-1	0	-1	-1	-2	-1	-1	0	-10	-7
Fastighetskostn.	-12	-13	-5	-3	-7	-6	-4	-1	-9	-8	-11	-7	-6	-4	-53	-40
Fastighetsskatt	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1	0	0	-7	-6
Driftöverskott	42	39	23	21	31	24	19	12	31	18	32	23	-10	-4	169	135
Överskottsgrad, %	73	71	78	81	75	77	78	86	73	65	69	73			71	72
Antal fastigheter	57	51	21	19	21	17	15	4	37	28	24	23			175	142
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	205	147	74	61	118	98	59	30	134	90	126	125			717	551
Hyresvärde	154	124	67	53	92	67	62	31	108	71	106	106			588	452
Ekonomisk vakans*, %	10	11	5	2	7	5	1	5	8	9	9	12			8	8
Fastighetsvärde	1 254	1 024	671	502	810	607	657	335	1 000	581	954	873			5 346	3 922

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 169 MSEK (135) och resultat före skatt 176 (118) 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 per den 30 juni 2016 uppgick till 3 343 MSEK (2 849) i balansräkningen fördelat på 2 812 MSEK långfristigt, 425 MSEK obligationslån och 99 MSEK kortfristiga skulder. I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader minskat de räntebärande skulderna i balansräkningen med 8 MSEK.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut avser löpande amorteringar inom tolv månader. Därutöver har bolaget räntebärande skulder i form av säljreverser som uppgick till 16 MSEK (14 MSEK långfristigt och 2 MSEK kortfristigt).

Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 160 MSEK (36) inom tolv månader. För dessa krediter finns bekräftade åtaganden från kreditinstitut om förlängning.

Låneportföljen

NP3s låneportfölj består av låneavtal med banker och obligationslån. Låneportföljen fördelas på 91 lån hos åtta olika kreditgivare, varav 95 procent av bankfinansieringen återfinns hos fyra stora nordiska banker. Outnyttjade kreditramar uppgick till 325 MSEK. Per 30 juni 2016 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,68 år (3,25). Belåningsgraden uppgick till 60,9 procent (56,3). Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60-70 procent.

Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är 1 562 MSEK motsvarande 47 procent bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sju år enligt tabell.

Den genomsnittliga räntebindningstiden har förlängts och uppgår till 23 månader (16) och den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,45 procent (2,38) för fastighetskrediter och 2,76 procent inklusive obligationslån

Eget kapital och skulder



Derivat

I syfte att förlänga genomsnittlig räntebindningstid och stärka bolagets räntebindningsstruktur har ränteswapavtal tecknats på löptider om fem respektive sju år. Värdeförändringen i derivat uppgick för perioden till -2 MSEK.

Finansiering	2016-06-30
Antal lån	91
Låneskuld i bank, MSEK	2 918
Obligationslån, MSEK	425
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,76
Likvida medel, MSEK	98
Belåningsgrad, %	60,9
Soliditet, %	32,8

Eget kapital och substansvärde

Under perioden har en nyemission om 10 MSEK skett. Betalning har skett genom kvittning av kortfristiga räntebärande skulder i samband med fastighetsförvärv.

Under perioden har utdelning till aktieägarna utbetalats med totalt cirka 108 MSEK. Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 1 828 MSEK (1 774) eller 36,12 kronor per aktie (35,23). Soliditeten vid rapportdagen uppgick till 33 procent (36). EPRA NAV (Net Asset Value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 1 966 MSEK vilket motsvarar 38,85 kronor per aktie (37,53).

Ränte- och kapitalbindningstruktur

Räntebindning					Kapitalbindning		
30 juni 2016	Derivat, MSEK	Summa, MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån		1 626	3,58	49	160	2,12	5
1-2 år	-	315	3,31	9	601	2,64	18
2-3 år	100	555	2,05	17	1 294	3,07	39
3-4 år	-	241	3,08	7	682	2,16	20
4-5 år	100	100	0,28	3	426	2,03	13
5-10 år	400	506	0,81	15	180	2,77	5
Summa/genomsnitt		3 343	2,76	100	3 343	2,76	100

NP3-aktien

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 3 295 aktieägare. Detta är tredje kvartalet i rad som antalet aktieägare ökar. Från den sista september 2015 har antalet aktieägare ökat med över 400 stycken. Den mest betydande förändringen i aktieägarlistan är att Didner & Gerge småbolagsfond seglat upp till att bli bolagets femte största ägare. Aktiekursen uppgick till 41,20 kronor på rapportdagen vilket motsvarar ett börsvärde om knappt 2,1 miljarder kronor.

Emission

Under andra kvartalet genomförde NP3 en nyemission om 246 974 aktier till ett pris av 40,49 kronor per aktie. Aktierna har använts som betalning genom kvittning av fordran för två förvärv. Nyemis-

sionen medför att antalet aktier i NP3 ökar med 246 974 aktier från 50 351 467 aktier till totalt 50 598 441 aktier, och aktiekapitalet ökar med 864 409 SEK från 176 230 134,50 SEK till totalt 177 094 543,50 SEK. Nyemissionen innebär en aktieutspädning om 0,5 procent.

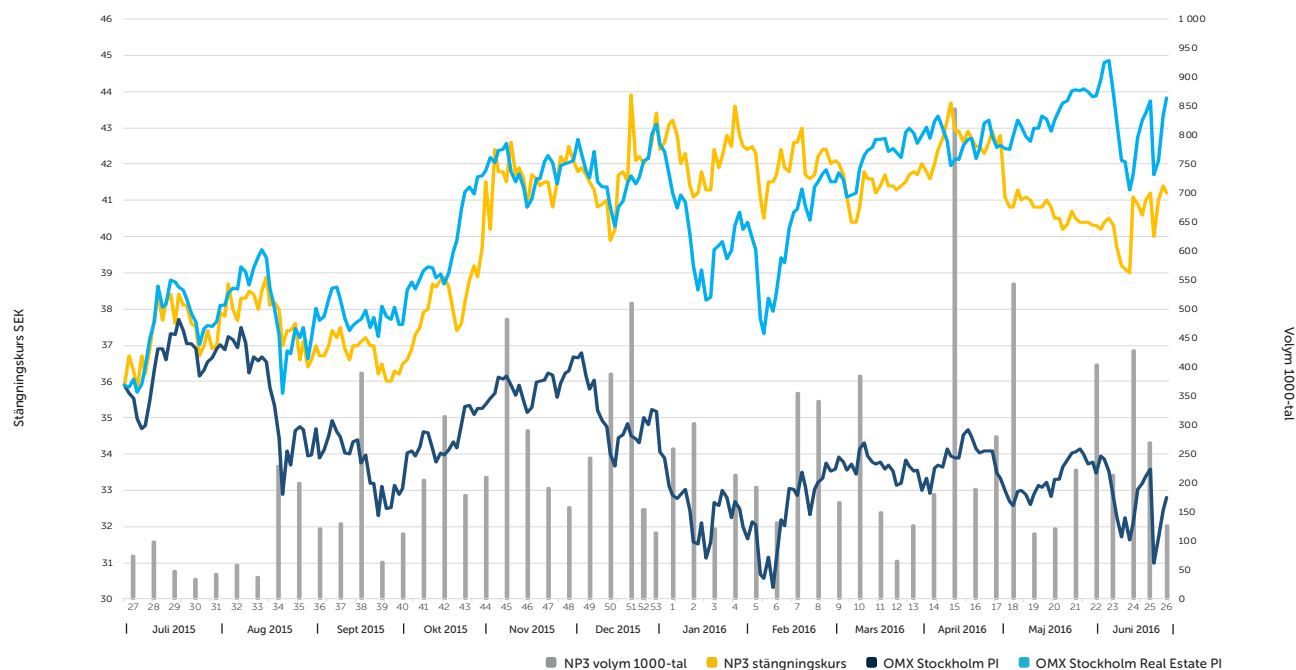
Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick på rapportdagen till 36,12 kronor (32,99). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 38,85 kronor (34,58). Aktiekursen vid periodens slut var 114 procent (107) av det egna kapitalet per aktie och 106 procent (102) av EPRA NAV per aktie.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs			Transaktioner per handelsdag			Omsättningshastighet på årsbasis, %			Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK		
30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	2015
41,20	35,40	43,40	95	74	82	31,6	27,4	34,6	2,7	2,3	2,8

NP3 stängningskurser jämfört med OMXSPI och OMXS Real Estate PI



De största aktieägarna i NP3

Aktieägare 2016-06-30	Antal aktier	Förändring i % av antal aktier	Ägarandel och röstvärde, %
Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 779 710		19,3
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 779 043		9,5
↑ Fjärde AP-Fonden	3 936 141	1,0	7,8
Erik Selin Fastigheter AB	1 700 000		3,4
↑ Didner & Gerge Fonder	1 642 499	169,2	3,3
↑ Handelsbanken Liv	1 496 341	1,5	3,0
↓ Polarrenen AB	1 456 655	-6,5	3,0
↓ Catella Bank	1 364 725	-7,5	2,7
↓ Östersjöstiftelsen	1 271 396	-33,2	2,5
↓ Allba Holding AB	1 196 000	-0,3	2,4
Göthes Järn AB	1 043 100		2,1
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	1 040 000		2,1
↓ Avanza Pension	1 036 654	-9,4	2,1
Fastighetsaktiebolaget Granen	1 000 000		2,0
↑ Banque Carnegie Luxembourg SA	671 753	126,4	1,3
Summa 15 största aktieägare	33 414 017		66,0 %
Insynspersoner*	444 830		0,9 %
Summa övriga aktieägare	16 739 594		33,1 %
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
Totalt antal aktier	50 598 441		100 %

Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1-500	2 061	0,83
501-1000	486	0,81
1001-5000	444	2,16
5001-10 000	88	1,37
10 001-15 000	43	1,05
15 001-20 000	29	1,08
20 001-	144	92,70
Antal aktieägare totalt:	3 295	100

”Snabbväxande NP3, som har ambitionen att bli en ny fastighetsjätte i norr, är för billig att ignorera. Aktien som förutom låg värdering också stoltserar med fastighetssektorns högsta direktavkastning tar därför plats bland Swedbanks sektorfavoriter.”

Swedbank, Sektorfavoriter, 31 maj 2016

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 346	3 922	4 580
Övriga anläggningstillgångar	63	40	20
Summa anläggningstillgångar	5 409	3 962	4 600
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	61	26	59
Likvida medel	98	177	288
Summa omsättningstillgångar	159	203	347
Totala tillgångar	5 568	4 166	4 947
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 828	1 598	1 774
Uppskjuten skatt	136	77	116
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 812	2 255	2 482
Obligationslån	425	-	300
Derivat	2	-	-
Övriga långfristiga skulder	14	13	21
Summa långfristiga skulder och derivat	3 389	2 345	2 919
Räntebärande kortfristiga skulder	101	87	67
Rörelseskulder	250	135	188
Summa kortfristiga skulder och derivat	351	222	255
Totalt eget kapital och skulder	5 568	4 166	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
Utdelning				-24	-24
Periodens totalresultat jan-jun 2015				82	82
Eget kapital 2015-06-30	48 451	170	1 130	299	1 598
Nyemission		7	61		68
Periodens totalresultat juli-dec 2015				106	106
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
Utdelning				-108	-108
Nyemission		1	9		10
Periodens totalresultat jan-jun 2016				152	152
Eget kapital 2016-06-30	50 598	177	1 200	450	1 828

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, MSEK	jan-jun 2016	jan-jun 2015	jan-dec 2015
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	109	90	202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	0	-4
Betald skatt	3	5	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	114	95	190
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	7	16	13
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-79	-36	-286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42	75	-83
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-318	-216	-453
Avyttrade förvaltningsfastigheter	30	8	37
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-80	-32	-108
Avyttrade finansiella tillgångar	-	-	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368	-240	-518
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	10	0	68
Upptagna lån	747	801	1 907
Amortering av lån	-512	-734	-1 361
Utbetald utdelning	-108	-24	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	137	43	589
Årets kassaflöde	-190	-123	-12
Likvida medel vid årets början	288	300	300
Likvida medel vid årets slut	98	177	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.

Kvartalets starka tillväxt i fastighetsvärde har skett genom ökad upplåning i bank och från befintlig kassa. Detta har inneburit en ökad belåningsgrad och något sänkt soliditet och ger större möjlighet till ökad intjäning per aktie från förvärvade fastigheter. Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 5 346 MSEK (4 580). I övriga anläggningstillgångar återfinns bland annat mark för projektering och uppförande av fastighet på denna (21 MSEK) och bolagets rörelsefastighet (13 MSEK). Utgående likvida medel var 98 MSEK (288).

Eget kapital uppgick till 1 828 MSEK (1 774). Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 2 812 MSEK, obligationslån uppgick till 425 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 14 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 101 MSEK vilket totalt ger 3 352 MSEK i räntebärande skulder. Under andra kvartalet har

obligationslån ökat med 125 MSEK. Under första och andra kvartalet har bolaget tecknat räntederivat om totalt 600 MSEK för att säkra upp räntebindningen och ränteförfallostrukturen i fastighetsportföljen.

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 114 MSEK (95). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 42 MSEK (75). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -318 MSEK (-216), försäljningar av fastigheter påverkade med 30 MSEK (8). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -80 MSEK (-32) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Den största investeringen under perioden avser ett uppförande av bilhall i Sundsvall.

Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden, exklusive utdelning om 108 MSEK, uppgick netto till 245 MSEK (67) till följd av ny upplåning till följd av förvärv. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -190 MSEK (-123).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån helår
Intäkter	0	0	0	0	17
Rörelsekostnader	-12	-9	-22	-18	-38
Rörelseresultat	-12	-9	-22	-18	-21
Finansnetto	-4	-1	-5	-1	98
Resultat efter finansiella poster	-16	-10	-27	-19	77
Resultat före skatt	-16	-10	-27	-19	77
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-17
Periodens resultat	-16	-10	-27	-19	60

Balansräkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Andra anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	246	246	246
Fordringar koncernbolag	1 454	1 169	1 303
Övriga kortfristiga fordringar	15	3	9
Likvida medel	85	41	240
Summa omsättningstillgångar	1 554	1 213	1 551
Totala tillgångar	1 800	1 459	1 796
Bundet eget kapital	177	170	176
Fritt eget kapital	1 160	1 145	1 286
Summa eget kapital	1 337	1 315	1 462
Obligationslån	425	-	300
Övriga långfristiga skulder	1	3	3
Summa långfristiga skulder	426	3	303
Övriga skulder	37	141	31
Summa kortfristiga skulder	37	141	31
Totalt eget kapital och skulder	1 800	1 459	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

Under det andra kvartalet har ytterligare tre medarbetare anslutit till NP3. Dessa personer följde med förvärvet av en fastighet med 44 byggnader i Sollefteå och kommer tillhöra affärsområde Sundsvall. Därmed uppgår antalet medarbetare vid periodens slut till 24 stycken, tio kvinnor och fjorton män.

NP3 har 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.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har NP3 tecknat avtal för en nybyggnation för Leo's Lekland i Umeå. Investeringen ligger på 45 miljoner kronor och hyresavtalet är skrivet på tolv år med ett hyresvärde på 3,7 miljoner kronor.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Risker och osäkerhetsfaktorer i NP3s 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 det första halvåret 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 framtidsinriktad 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.

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 konvertibel-lån 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

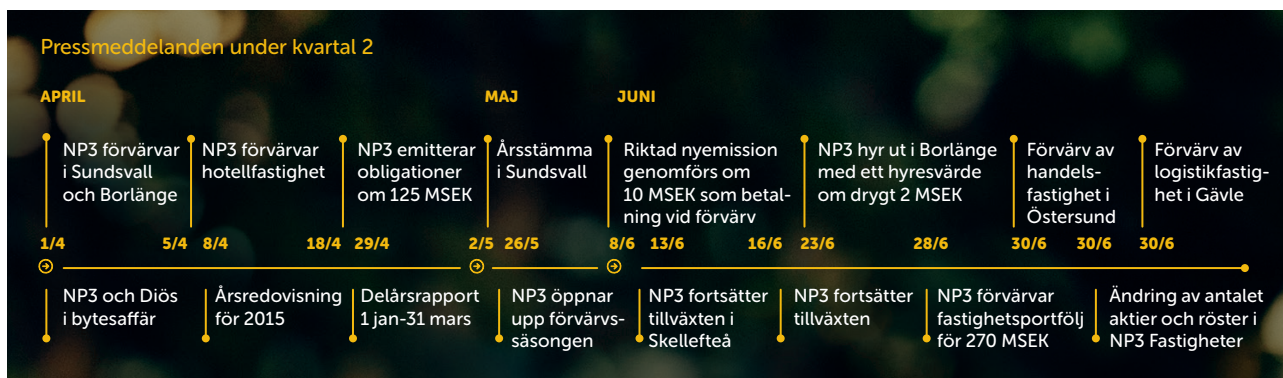
Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

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

Styrelseledamöter

Åsa Bergström
Lars Göran Bäckvall
Lisa Flodin
Gunnar Lindberg
Anders Nilsson
Elisabeth Norman

Kontakt och kalendarium

Kalendarium

Delårsrapport jan-sept	27 okt 2016
Bokslutskommuniké jan-dec	23 feb 2017

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 14 juli 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 14 juli 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
Sollefteå Hågesta 221, 881 41 Sollefteå
Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13, 111 37 Stockholm
Umeå Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå
Östersund Chaufförvägen 33, 831 48 Östersund

