

Q3 Delårsrapport

januari-september 2016

Januari-september

- Intäkterna ökade med 27 procent till 375 MSEK (294) främst till följd av förvärvade fastigheters bidrag
- Driftöverskottet ökade med 24 procent till 273 MSEK (220)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 129 MSEK (52)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 257 MSEK (148) vilket motsvarar 5,09 SEK/aktie (3,03)

Nyckeltal	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Utfall MSEK					
Hysesintäkter	135	106	375	294	408
Driftöverskott	104	85	273	220	302
Överskottsgrad, %	77	80	73	75	74
Förvaltningsresultat	69	62	177	152	202
Värdeförändringar fastigheter	60	25	129	52	68
Marknadsvärde fastighetsportfölj	5 759	4 179	5 759	4 179	4 580
Förvärvade tillträdda fastigheter	316	173	983	732	1 142
Resultat efter skatt	104	66	257	148	188
Utfall SEK/aktie					
Resultat efter skatt, SEK/aktie	2,06	1,32	5,09	3,03	3,83
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	41,56	36,22	41,56	36,22	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

Större händelser

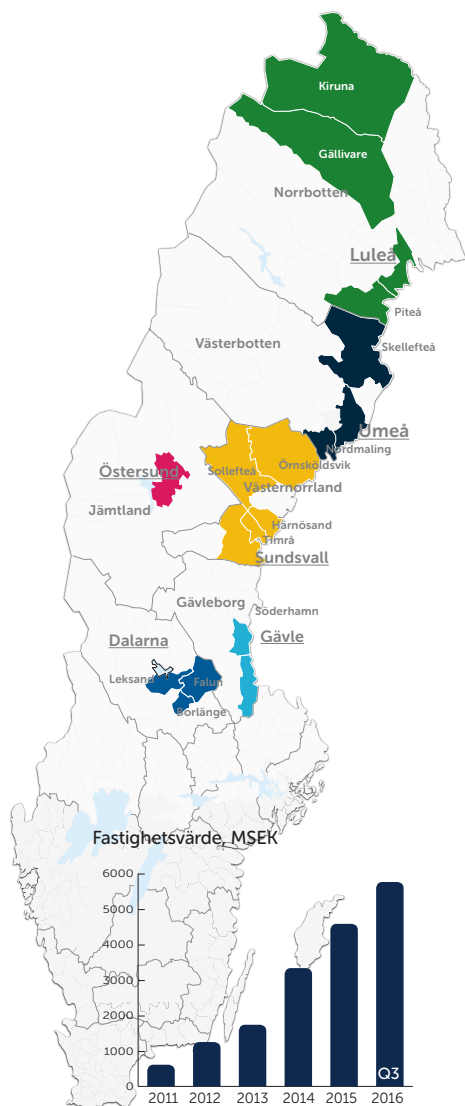
- Under perioden januari-september har fastigheter för 983 MSEK förvärvats och tillträtts, varav 316 MSEK under Q3. Därutöver har fastigheter för ytterligare 182 MSEK förvärvats vilka har tillträde under Q4.
- I Falun har NP3 tillträtt elva fastigheter som förvärvades i slutet av Q2. Som delbetalning för fastigheterna har NP3 genomfört en riktad emission om 398 883 aktier till säljaren.
- Sammanlagt under året har NP3 emitterat 3 987 479 aktier vilka använts som betalning vid förvärv. Av dessa aktier är 246 974 emitterade under perioden. Resterande aktier, 398 883 för förvärvet i Falun och 3 341 479 aktier från förvärvet av Sagax, emitterades under oktober. Därutöver har ett obligationslån emitterats om 125 MSEK.

Marknadskommentar

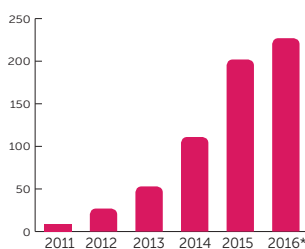
Enligt Pangea Property Partners är transaktionsvolymen i norrlandslänen 18,9 MDSEK för årets tre första kvartal.¹⁾ Det innebär en andel om 14 procent av den totala transaktionsvolymen i riket. Norrlandslänens andel av den svenska transaktionsvolymen har ökat varje år sedan 2013.

Arbetsförmedlingens septembersiffror visar att antalet inskrivna arbetslösa fortsätter minska i högre takt i NP3s huvudkommuner än i riket som helhet. På ett år har andelen inskrivna arbetslösa minskat med 6,4 procent i snitt i NP3s sex största kommuner att jämföra med en minskning med 3,1 procent för riket som helhet.

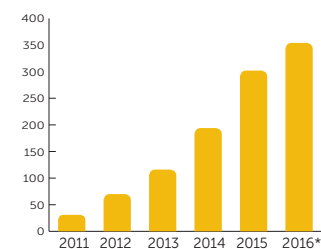
LRF Konsults lönsamhetsprognos för landets småföretag visar att småföretagen i Gästrikland och Hälsingland ser ut att gå mot den högsta genomsnittliga lönsamheten i landet under 2016. Vidare visar rapporten att småföretagen i Västerbotten och Norrbotten presterar den bästa lönsamhetsutvecklingen av samtliga regioner i landet.²⁾



Förvaltningsresultat, MSEK

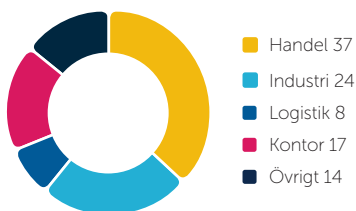


Driftöverskott, MSEK

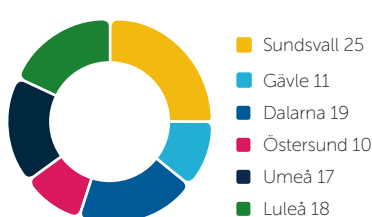


*Rullande 12 månader till rapportdag

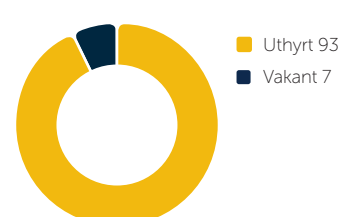
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Hyresvärde per affärsområde (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



¹⁾ Avser transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde över €5 miljoner.

²⁾ LRF Konsults Lönsamhetsbarometer, oktober 2016. Småföretag definieras som 0-15 anställda.

VD har ordet



”NP3 fokuserar inte på snabbt synbara värden utan målet är att uppvisa en stabil och uthållig lönsamhet.”

Andreas Nelvig, VD

Inför året kommunicerade vi att årets tillväxtmål var att växa med en miljard kronor. Under årets första nio månader har vi förvärvat och tillträtt fastigheter för nära det årsmålet. Läger vi även till den affär som vi genomförde i början på oktober med Sagax är målet passerat.

I förvärvet från Sagax och i två andra affärer under året har vi helt eller delvis betalat med egna nyemitterade aktier. Trots att detta innebär en viss utspädning är det min övertygelse att dessa affärer skapar aktieägarvärde och gynnar NP3 i längden. Bolagets tillväxt gynnas även av att uthyrningsverksamheten fortsatt varit framgångsrik under kvartalet och det är tillfredsställande att se hur vakansgraden stadigt minskar. Efterfrågan på våra orter är god och våra affärsansvariga behöver inte forcera fram uthyrningar, det ska vara rätt pris till rätt hyresgäst.

Tillväxt

NP3 växer men NP3 växer varken till vilket pris som helst eller var som helst. Den kraftiga tillväxt bolaget skapar sker med fastigheter som vi bedömer ha framtiden för sig och till priser som når bolagets avkastningskrav. Den förvärvade fastigheten ska ha rätt geografi och rätt avkastning för att det ska vara rätt affär för NP3. Sett till vårt resultat för tredje kvartalet och för niomånadersperioden anser jag att vi mer än väl lyckas med att hitta rätt affärer som över tid kommer bidra till att maximera aktieägarnas långsiktiga avkastning. Vårt driftöverskott har ökat med 15 procent på kvartalet och med 24 procent på niomånadersperioden jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår till 68,5 miljoner kronor för kvartalet och 177,5 miljoner för perioden, ungefär samma ökningstakt som driftöverskottet vilket gör att resultatet per aktie ökar trots våra emissioner. Hittills under året visar vår intjäningsförmåga en ökning med 23 procent i förvaltningsresultatet per aktie. Man kan då notera att förvärvet och emissionen med Sagax, samt det ytterligare förvärvsutrymme transaktionen gav tack vare att fastigheterna är obelånade, inte är inräknade.

Projekt

Vår projektverksamhet är begränsad men lönsam. Spaden sätts i jorden först när ett långt avtal är påskrivet. Genom våra projekt får vi ett modernt fastighetsbestånd till bra avkastning, sålunda en

verksamhet vi gärna utökar. Dock kommer vårt ursprungliga mål om en projektvolym om 250 miljoner kronor i år inte att nås. Tillväxten stannar dock inte av utan vi kommer att allokera tillväxten till förvärven istället för projekt och då nå samma totala avkastning och tillväxt som kommunicerat.

Värdeförändringar

I norra Sverige är det främst hög och stabil direktavkastning som bidrar till hög totalavkastning. I storstäderna är det i högre grad positiv värdeförändring som bidrar till totalavkastningen. Därför är det tillfredsställande att äntligen se att värdeförändringar börjat få genomslag även på våra marknader. Jag tycker att vår marknad i norra Sverige hittills inte fått det genomslag som den förtjänar. Under kvartalet är det 60 miljoner kronor och för perioden 129 miljoner vilket motsvarar drygt två procent på fastighetsportföljens värde. Fortfarande inte jättestora förändringar men icke desto mindre positivt. Därtill är min känsla att våra fastigheter ligger sent i värderingscykeln och att det rimligtvis borde finnas mer att hämta.

Framtid

Det finns gott om externa faktorer som påverkar NP3 men vilka jag själv inte kan styra. Men oavsett hur småt det än kan blåsa från tid till annan känner jag mig trygg med vår norrländska marknad och hur stadigt NP3 står på den marknaden. NP3 fokuserar inte på snabbt synbara värden utan målet är att uppvisa en stabil och uthållig lönsamhet. Det värdeskapande arbetet i NP3 står hela organisationen för och inkluderar inte bara långsiktigt hållbara förvärv utan även uthyrningar, sänkta kostnader och effektiva strukturer. Allt för att fortsätta få bättre resultat per aktie över tid.

Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	190	148	190	148	163
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	761	574	761	574	614
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	5 759	4 179	5 759	4 179	4 580
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 567	7 266	7 567	7 266	7 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	91	92
Överskottsgrad, % ¹⁾	77	80	73	75	74
Direktavkastning, % ¹⁾	1,9	2,1	5,3	5,7	7,8
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	5,5	3,9	13,9	9,2	11,5
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,9	1,6	1,9	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,6	4,8	3,6	4,4	4,1
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	62,1	54,8	62,1	54,8	56,3
Soliditet, % ¹⁾	32,7	37,0	32,7	37,0	35,9
Genomsnittlig ränta, %	2,68	2,69	2,68	2,69	2,64
Aktierelaterade					
Antal aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	50 598	50 351	50 598	50 351	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	50 598	49 629	50 461	48 850	49 227
Eget kapital, SEK/aktie	38,57	34,39	38,57	34,39	35,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	41,56	36,22	41,56	36,22	37,53
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,35	1,24	3,52	3,11	4,10
Resultat efter skatt, SEK/aktie	2,06	1,32	5,09	3,03	3,83
Utdelning, SEK/aktie					2,15
Aktiekurs vid periodens slut, SEK/aktie	49,50	36,30	49,50	36,30	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.

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 17-18.

²⁾ Antal aktier ökade med 399 tusen aktier den 4 oktober 2016 till följd av nyemission. Efter emissionen är antalet aktier 50 997 tusen aktier.

Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, MSEK	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån helår
Hysesintäkter	135	106	375	294	408
Fastighetskostnader	-27	-18	-90	-65	-93
Fastighetsskatt	-4	-3	-12	-9	-13
Driftöverskott	104	85	273	220	302
Central administration	-9	-7	-26	-24	-35
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1
Finansiella kostnader	-27	-16	-69	-45	-66
Förvaltningsresultat	69	62	177	152	202
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	60	25	129	52	68
Värdeförändringar derivat	-3	0	-5	0	0
Resultat före skatt	126	87	301	204	270
Aktuell skatt	-5	-7	-14	-19	-19
Uppskjuten skatt	-16	-14	-31	-37	-62
Periodens resultat	104	66	257	148	188
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	104	66	257	148	188

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Resultat per aktie	2,06	1,32	5,09	3,03	3,83
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal aktier vid periodens utgång	50 598	50 351	50 598	50 351	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier	50 598	49 629	50 461	48 850	49 227

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-sep 2016 Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. För balansposter avser jämförelser inom parentes närmast föregående årsskifte.

Resultat

Förvaltningsresultatet förbättrades med 16 procent jämfört med samma period förra året och uppgick till 177 MSEK (152). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Driftöverskottet för fastigheterna uppgick till 273 MSEK (220) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (75). Förvaltningsresultatet ligger enligt plan för bolaget och förvärvade fastigheters bidrag till resultatet faller väl ut enligt förvärvskalkyl.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 129 MSEK (52) varav 129 MSEK är realiserad värdeförändring. Realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter är netto 0. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -5 MSEK (0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 257 MSEK (148) vilket motsvarar 5,09 SEK/aktie (3,03).

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 375 MSEK (294) och ökningen förklaras i huvudsak av förvärvade fastigheters bidrag. Hyresvärdet uppgick vid rapporttillfället till 625 MSEK på årsbasis.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -90 MSEK (-65), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -72 MSEK (-54) samt reparationer och underhåll -18 MSEK (-11). Fastighets-skatt uppgick till -12 MSEK (-9).

Centrala administrationskostnader uppgick till -26 MSEK (-24). Centrala administrationskostnader består i huvudsak av koncern-gemensamma kostnader som personalkostnader samt marknads-

och försäljningskostnader. Periodens administrationskostnader belastas till knappt 2 MSEK av omvärdering av syntetiska optioner till följd av kursuppgången på bolagets aktie under hösten. Optionerna löper ut i februari 2017.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -69 MSEK (-45). Snittrentan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,40 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,68 procent inklusive obligations-lån (2,69). Aktuell skatt för perioden uppgick till -14 MSEK (-19) och uppskjuten skatt till -31 MSEK (-37).

Tredje kvartalet

Driftöverskott och överskottsgrad ökar jämfört med tidigare kvar-tal. Förvaltningsresultat uppgick till 69 MSEK (62). Driftöverskott uppgick till 104 MSEK (85) vilket motsvarar en överskottsgrad om 77 procent (80). Att överskottsgraden är lägre mot föregående år förklaras dels med att förvärvade bestånd har lägre överskottsgrad men även att tredje kvartalet 2015 var väldigt bra.

Koncernens intäkter för kvartalet uppgick till 135 MSEK (106) och fastighetskostnader till -27 MSEK (-18). Kvartalets löpande kostna-der för central administration ligger lägre än föregående kvartal men omvärdering av syntetiska optioner medför att total kostnad uppgick till -9 MSEK (-7). Externt finansnetto uppgick till -27 MSEK (-16). Resultat före skatt uppgick till 126 MSEK (87) och påverkades positivt med 60 MSEK (25) avseende värdeförändringar på förvalt-ningsfastigheter. Värdeförändring derivat uppgick till -3 MSEK (0). Aktuell skatt belastar kvartalets resultat med -5 MSEK (-7) och upp-skjuten skatt med -16 MSEK (-14).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

NP3 ägde per rapportdagen den 30 september 190 stycken fastigheter (163) med en total uthyrningsbar yta om 761 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 september till 5 759 MSEK (4 580) och portföljens direktavkastning för perioden uppgick till 5,3 procent (5,7). Direktavkastningen dras ner beroende på den kraftiga tillväxt som skett i fastighetsvärdet utan motsvarande resultatbidrag från de förvärvade fastigheterna. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sunds-

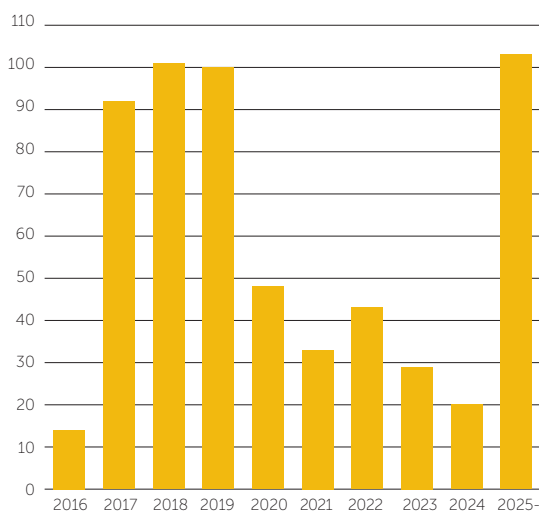
vallsregionen dit 23 procent av marknadsvärdet och 25 procent av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 37 procent av hyresvärdet. Inom handelssegmentet står dagligvaru- och konsumenthandel för 62 procent och business-to-business-handel för 38 procent.

NP3 har drygt 1 400 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 4,6 (4,4) år. De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 32 avtal med en återstående löptid om 6,9 år (5,3) och de står för 15 procent av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsat.

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

	Antal kontrakt
Migrationsverket	4
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	3
MM Mycket mer för pengarna	4
Mekonomen	6
Tibnor AB	1
Quality Hotel Dalecarlia	1
Coop Sverige AB	1
Skanska Sverige AB	7
Rusta AB	3
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	2
Totalt	32
Sammanlagt hyresvärde 94 MSEK	
Återstående hyresduration för de tio största hyresgästerna 6,9 år	

Förfallostruktur hyreskontrakt MSEK



Vakansvärde per 1 oktober 2016

Affärsområde	Hyresvärde MSEK	Vakansvärde MSEK	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	156	17	10,8
Gävle	67	4	5,3
Dalarna	117	7	6,0
Östersund	64	1	1,8
Umeå	110	8	7,5
Luleå	111	8	7,5
Totalt	625	45	7,2

Vakansförändringar

MSEK	2016 jan-sep
Ingående vakans	40
Inflyttningar	-11
Avflyttningar	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Utgående vakansvärde	45
Nyuthyrning, ej inflyttat	-6,6
Uppsagda avtal, ej avflyttat	5,1

Vakansförändringar

Nettouthyrningen har under första nio månaderna varit positiv. Nyuthyrningar som ännu ej tillträtts uppgår till 6,6 miljoner kronor och hyresavtal med ett hyresvärde om 5,1 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.

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-månadersperiod 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/ de värderingsinstitut som används.

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 5 759 MSEK. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 129 MSEK vilket motsvarar 2,4 procent av portföljens snittvärde. Värdeökningen beror i huvudsak

på sänkta direktavkastningskrav. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering i september varierar från 6,0 till 11,0. Ett vägt snitt av fastigheternas yield är 7,4 vilket är en minskning sedan årsskiftet då vägt snitt var 7,7. Under tredje kvartalet har externvärderingar omfattande cirka 1,2 MDSEK inhämtats från extern part, under en tolv månadersperiod cirka 5,3 MDSEK vilket verifierar värderingen av fastighetsportföljen.

Orealiserade 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.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-september förvärvat och tillträtt fastigheter till ett värde av 983 MSEK, varav 316 MSEK under Q3. Dessutom har 96 MSEK investerats i befintliga fastigheter och projekt under året. Därutöver har tre fastigheter i Borlänge och en i Gävle förvärvats för 182 MSEK vilka har tillträd under Q4. Hittills i år har fem fastigheter sålts varav en under Q3 vilken frånträds under Q4 och ytterligare en såldes efter periodens slut. Den största förändringen inom fastighetskategorierna står segmentet kontor för som minskat från 24 procent till 17 procent av hyresvärdet. Övriga fastighetskategorier har alla ökat sin andel av det totala hyresvärdet. Gällande affärsområdenas bidrag till det sammanlagda hyresvärdet har Dalarna ökat sitt bidrag sedan årsskiftet från 14 till 19 procent.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 30 september 2016

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, MSEK
Marknadsvärde fastighet	5 %	288
Direktavkastningskrav	0,25 %	168
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	61
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	15
Vakansgrad	1 %	6

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

MSEK	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 helår
Ingående värde	4 580	3 333	3 333
Förvärv av fastigheter	983	732	1 142
Investeringar i bef. fastigheter	96	69	108
Försäljningar	-30	-8	-70
Omklassificering	-	-62	-1
Realiserad värdeförändring	0	1	5
Orealiserad värdeförändring	129	52	63
Utgående värde	5 759	4 116	4 580
Förvärvade ej tillträd fastigheter	182	216	119

Fastighetsbeståndets fördelning

2016-10-01

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	59	206	156	1 343
Gävle	21	74	67	681
Dalarna	33	155	117	1 044
Östersund	15	61	64	670
Umeå	37	134	110	1 022
Luleå	25	131	111	999
Totalt	190	761	625	5 759
Genomsnittlig kontraktslängd				4,6 år

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/ kvm	Hyres- värde, MSEK	Uthyr- nings- grad* %	Tillträde/ frånträde
Förvärvade fastigheter, tillträdde						
Lantmätern 3 & 4	Borlänge	Övrigt	3 790	6,2	100	Q1
Högom 3:172	Sundsvall	Handel	3 116	2,8	100	Q1
Målsås 4:3	Sundsvall	Industri	1 280	1,0	100	Q1
Flygaren 1 & 3	Umeå	Kontor	3 155	2,6	100	Q1
Skyfallet 20	Falun	Kontor	3 324	2,9	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	8,0	100	Q2
Ledningen 1 & 2	Umeå	Industri/övr.	11 709	7,1	100	Q2
Ångvålen 7	Östersund	Handel	7 777	10,4	100	Q2
Väskeden 5	Sundsvall	Handel	1 810	1,8	50	Q3
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Handel	1 986	2,0	100	Q3
Daldansen 3	Ludvika	Industri	3 356	2,3	65	Q3
Öjebyn 33:222	Piteå	Logistik	4 390	2,3	96	Q3
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	4 203	2,6	100	Q3
Ingarvsmynnen 1	Falun	Industri	5 971	4,4	93	Q3
Ingarvsskogen 10	Falun	Industri	10 220	7,4	100	Q3
Ingarvsskogen 4	Falun	Handel	2 784	2,0	100	Q3
Ingarvsskogen 7	Falun	Industri	723	0,5	100	Q3
Ingarvsreten 2	Falun	Handel	3 567	1,8	100	Q3
Lunsta 5	Falun	Kontor	450	0,3	100	Q3
Ryckepungen 1	Falun	Handel	855	0,5	100	Q3
Ryckepungen 2	Falun	Handel	1 184	0,7	100	Q3
Skyfallet 18	Falun	Industri	869	0,7	95	Q3
Tviksta 1	Falun	Kontor	2 122	1,4	90	Q3

Förvärvade fastigheter, ej tillträdde

Sör Romme 1:17	Borlänge	Logistik	2 420	1,8	100	Q4
Blåsbälgen 1	Borlänge	Logistik	18 117	11,0	100	Q4
Nygårdarna 14:202	Borlänge	Industri	1 493	0,6	100	Q4
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	Industri	2 350	1,6	100	Q4

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

Avyttrade fastigheter, ej frånträdda

Telegrafan 2	Härnösand	Kontor	2 139	2	15	Q4
Hälsinggården 1:561	Falun	Kontor	170	0,1	0	Q4

*vid förvärdpunkt,

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.

Under Q3 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. Hittills i år uppgår volymen för ny- och utbyggnadsprojekt till 102 miljoner kronor. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är påskrivet.

Hyresgäst Anpassningarna är en viktig del i att få nöjda och långvariga hyresgäster och höja värdet på fastigheten. Projekterade investeringar i hyresgäst Anpassningar uppgår till cirka 49 miljoner kronor.

Större pågående ny- och utbyggnationer

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdig- ställan- detid	Projekt- budget MSEK	Uthyr- bar yta
Skotet 8	Luleå	Handel	MM	Q3 -16	14	2 287
Stadsön 8:34	Piteå	Handel	ÖoB	Q4 -16	4	2 467
Högom 3:109	Sundsvall	Handel/ Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q4 -16	35	2 795
Linbanan 2	Kiruna	Handel	Ramirent	Q1 -17	4	311
Cement- gjuteriet 5	Umeå	Övrigt	Leos Lekland	Q2 -17	45	4 116
Totalt					102	



Skiss på nya Bilhallen E14

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 oktober 2016 och 12 månader framåt.

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, länekostnader, 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 okt 2016	Förändring från 1 jan, %
Justerat hyresvärde	617	
Vakans	-45	
Hysesintäkter	572	
Fastighetskostnader	-135	
Fastighetsskatt	-17	
Driftöverskott	420	+24
Central administration	-36	
Finansnetto	-99	
Förvaltningsresultat	286	+24
Förvaltningsresultat SEK/aktie	5,60	+23

Totalt antal aktier (tusen) 50 997

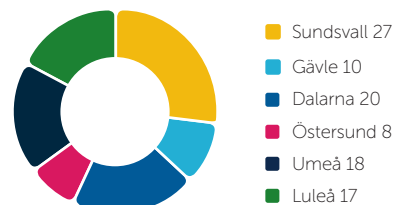
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

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

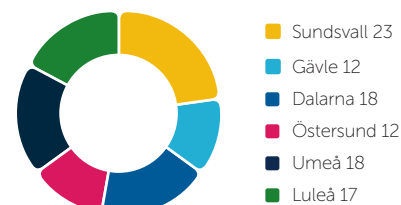
”Vi har per den 1 oktober 2016 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 286 MSEK motsvarande 5,60 kronor per aktie.”

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-september och för samma period i jämförelseåret.

Sundsvall är det största affärsområdet sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. I slutet av Q2 gjordes ett portföljförvärv i Sollefteå, som tillhör affärsområdet, vilket medfört att överskottsgraden sjunkit något.

Affärsområde Umeå har haft en god utveckling under året med en ökning av hyresintäkterna med över 60 procent och en stigande överskottsgrad. Efterfrågan är god i regionen vilket speglas av den sjunkande ekonomiska vakansen kommande tolv månader.

Mätt i fastighetsvärde och hyresvärde är Dalarna nu det näst största affärsområdet. Fastighetsvärdet och hyresvärdet har under året vuxit med 58 respektive 63 procent. Under Q3 tillträdde ett större bestånd i Falun med en uthyrningsgrad om 98 procent. Överskottsgraden är fortsatt god om än något lägre än tidigare.

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. Östersund är minsta affärsområdet sett till uthyrbar yta och därmed en prioriterad ort för ytterligare tillväxt då målet om 100 000 kvadratmeter i yta ännu inte är nått.

Luleå har vuxit begränsat under året vad gäller uthyrbar yta. Uthyrningstrenden i affärsområdet är god och vakansvärdet för de kommande tolv månaderna har sjunkit påtagligt, från tretton till åtta procent. I samband med uthyrningar i affärsområdet åtgärdas den underhållsskuld som fanns vid förvärven vilket tillsammans med den höga väderkänsligheten förklarar den sänkta överskottsgraden.

Gävle är ytterligare en prioriterad ort för tillväxt då den uthyrbara ytan ännu inte nått målet om 100 000 kvadratmeter. Detta beror på ett relativt lågt utbud vilket medför lägre avkastningsnivåer. Vakansnivån har stigit från en låg nivå till ett mer normaliserat läge. Överskottsgraden i Gävle är tillsammans med den i Östersund bäst i beståndet.

Segmentsrapportering i sammandrag

(9 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Hyresintäkter inkl. vakans	112	94	49	40	66	51	46	22	83	51	77	62	-27	0	406	319
Vakans	-10	-10	-3	-1	-4	-3	-1	-1	-6	-4	-8	-6	0	0	-32	-25
Rep. o underhåll	-6	-4	-1	-2	-4	-1	-1	-1	-4	-3	-3	-1	1	0	-18	-11
Fastighetskostn.	-21	-16	-6	-4	-10	-7	-5	-2	-12	-10	-14	-8	-4	-7	-72	-54
Fastighetsskatt	-2	-2	-1	-1	-2	-2	-2	-1	-3	-2	-2	-1	0	0	-12	-9
Driftöverskott	73	62	37	31	47	38	37	19	58	32	50	45	-30	-7	273	220
Överskottsgrad, %	72	74	81	81	75	80	81	85	75	69	72	81			73	75
Antal fastigheter	59	52	21	19	33	18	15	4	37	29	25	24			190	146
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	206	153	74	57	155	104	61	30	134	105	131	125			761	574
Hyresvärde	156	128	67	53	117	72	64	32	110	83	111	106			625	474
Ekonomisk vakans*, %	11	11	5	2	6	5	2	0	8	9	8	13			7	9
Fastighetsvärde	1 343	1 068	681	511	1 044	660	670	344	1 022	685	999	911			5 759	4 179

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 273 MSEK (220) och resultat före skatt 301 MSEK (204) 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

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 3 161 MSEK, obligationslån uppgick till 425 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 3 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 84 MSEK vilket totalt ger 3 673 MSEK i räntebärande skulder. Bolaget har räntebärande skulder i form av säljreverser som uppgick till 15 MSEK (3 MSEK långfristigt och 12 MSEK kortfristigt). I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader minskat de räntebärande skulderna i balansräkningen med 7 MSEK.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut avser löpande amorteringar inom tolv månader. Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 427 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 102 lån hos åtta olika kreditgivare, varav 95 procent av bankfinansieringen återfinns hos fyra stora nordiska banker. Vid rapportdagen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,36 år (3,25). Belåningsgraden uppgick till 62,1 procent (56,3). Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60-70 procent.

Räntebindning och derivat

Av låneportföljen är 2 045 MSEK motsvarande 56 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 uppgår till 19 månader (16) och den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,40 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,68 procent inklusive obligationslån.

I syfte att förlänga genomsnittlig räntebindningstid och stärka bolagets räntebindningsstruktur har under året ränteswapavtal tecknats på löptider om fem respektive sju år. Värdeförändringen i derivat uppgick för perioden till -5 MSEK.

Eget kapital och skulder



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. Ytterligare en nyemission om 20 MSEK genomfördes den 30 september. Betalning har även i denna emission skett genom kvittning av kortfristiga räntebärande skulder i samband med förvärv. Aktierna registrerades den 4 oktober 2016.

Under perioden har utdelning till aktieägarna utbetalats med totalt cirka 108 MSEK. Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 1 951 MSEK (1 774) eller 38,57 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 2 102 MSEK vilket motsvarar 41,56 kronor per aktie (37,53).

Finansiering	2016-09-30
Antal lån	102
Obligationslån, MSEK	425
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,68
Likvida medel, MSEK	98
Belåningsgrad, %	62,1
Soliditet, %	32,7

Ränte- och kapitalbindningstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2016	Räntebindning				Kapitalbindning			
	Derivat, MSEK	Summa, MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	
-12 mån		2 045	3,35	56	427	2,39	12	
1-2 år	-	224	3,06	6	788	2,25	22	
2-3 år	100	617	2,28	17	1 437	3,03	39	
3-4 år	-	172	2,68	5	674	2,14	18	
4-5 år	100	406	0,90	11	334	2,43	9	
5-10 år	400	200	0,32	5	3	4,5	0	
Summa/genomsnitt		3 663	2,68	100	3 663	2,68	100	

NP3-aktien

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 810 aktieägare vilket är en ökning i antalet aktieägare med 57 procent sedan årsskiftet. Aktiekursen uppgick till 49,50 kronor på rapportdagen vilket motsvarar ett börsvärde om drygt 2,5 miljarder kronor. Under det tredje kvartalet steg aktien med 18,4 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som steg med 12,6 procent. Från årsskiftet fram till rapportdagen steg aktien med 14 procent vilket är strax över nämnda index. Efter periodens utgång genomfördes en riktad emission till AB Sagax som

betalning för tre fastigheter. Detta kommer medföra att AB Sagax blir fjärde största ägare av NP3.

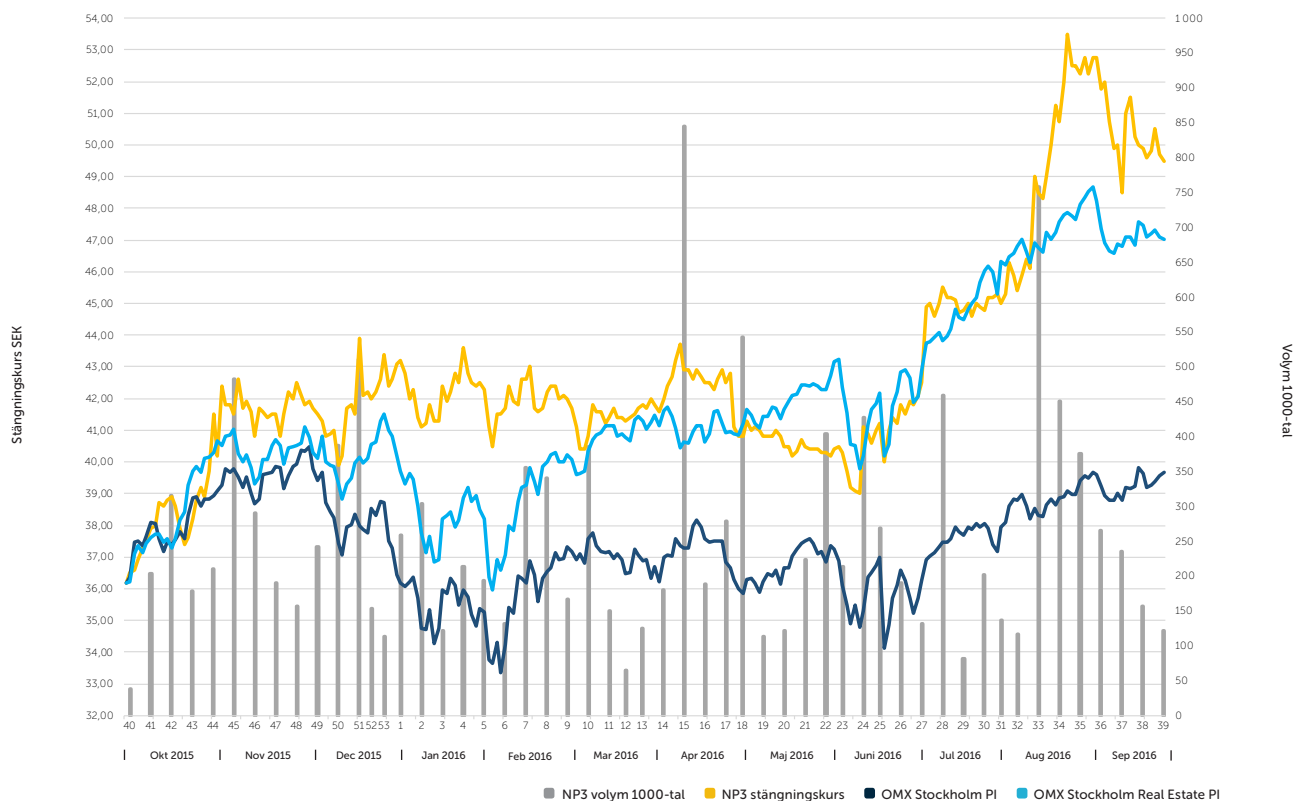
Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick på rapportdagen till 38,57 kronor (34,39). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 41,56 kronor (36,22). Aktiekursen vid periodens slut var 128 procent (106) av det egna kapitalet per aktie och 119 procent (100) av EPRA NAV per aktie.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs			Transaktioner per handelsdag			Omsättningshastighet på årsbasis, %			Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK		
30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015	jul-sep 2016	jul-sep 2015	2015	jul-sep 2016	jul-sep 2015	2015	jul-sep 2016	jul-sep 2015	2015
49,50	36,30	43,40	178	38	82	29,3	12,7	34,6	2,7	0,9	2,8

NP3 stängningskurser jämfört med OMXSPI och OMXS Real Estate PI



De största aktieägarna i NP3

Aktieägare 2016-09-30	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	4 104 073	4,3	8,1
↑ Didner & Gerge Fonder	1 801 281	9,7	3,6
↓ Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	-5,9	3,2
↓ Handelsbanken Liv	1 429 791	-4,5	2,8
↓ Catella Bank	1 361 852	-0,2	2,7
↓ Polarrenen AB	1 290 259	-11,4	2,6
Östersjöstiftelsen	1 271 396		2,5
↓ Allba Holding AB	1 160 000	-3,0	2,3
↑ Avanza Pension	1 088 462	5,0	2,2
Göthes Järn AB	1 043 100		2,1
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	1 040 000		2,1
Fastighetsaktiebolaget Granen	1 000 000		2,0
↓ Banque Carnegie Luxembourg SA	625 000	-7,0	1,2
Summa 15 största aktieägare	33 373 967		66,0 %
Styrelse & anställda*	454 545		0,9 %
Summa övriga aktieägare	16 769 929		33,1 %
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
Totalt antal aktier	50 598 441		100 %

Antal aktier	Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1-500	609 421	3 343	1,2
501-1000	563 006	660	1,1
1001-5000	1 202 194	513	2,4
5001-10 000	620 606	80	1,2
10 001-15 000	504 674	40	1,0
15 001-20 000	543 938	29	1,1
20 001-	46 554 602	145	92,0
	50 598 441	4 810	100

”Det värdeskapande arbetet i NP3 står hela organisationen för och inkluderar inte bara långsiktigt hållbara förvärv utan även uthyrningar, sänkta kostnader och effektiva strukturer. Allt för att fortsätta få bättre resultat per aktie över tid.”

Andreas Nelvig, VD

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 759	4 116	4 580
Övriga anläggningstillgångar	52	19	20
Summa anläggningstillgångar	5 811	4 135	4 600
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	64	32	59
Fastigheter som innehas för försäljning	-	62	-
Likvida medel	98	448	288
Summa omsättningstillgångar	162	542	347
Totala tillgångar	5 973	4 678	4 947
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 951	1 732	1 774
Uppskjuten skatt	146	92	116
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 161	2 278	2 482
Obligationslån	425	300	300
Derivat	5	-	-
Övriga långfristiga skulder	3	26	21
Summa långfristiga skulder och derivat	3 739	2 695	2 919
Räntebärande kortfristiga skulder	84	100	67
Rörelseskulder	199	150	188
Summa kortfristiga skulder och derivat	283	251	255
Totalt eget kapital och skulder	5 973	4 678	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
Nyemission		7	61		68
Periodens totalresultat jan-sep 2015				148	148
Eget kapital 2015-09-30	50 351	176	1 191	365	1 733
Periodens totalresultat okt-dec 2015				40	40
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		2	28		30
Periodens totalresultat jan-sep 2016				257	257
Eget kapital 2016-09-30	* 50 598	178	1 219	554	1 951

* Antal aktier ökade med 399 tusen aktier den 4 oktober 2016 till följd av nyemission. Efter emissionen är antalet aktier 50 997 tusen aktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, MSEK	jan-sep 2016	jan-sep 2015	jan-dec 2015
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	177	152	202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1	0	-4
Betald skatt	-4	-1	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	172	151	190
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	15	6	13
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-139	-68	-286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48	89	-83
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-463	-288	-453
Avyttrade förvaltningsfastigheter	30	8	37
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-130	-69	-108
Avyttrade finansiella tillgångar	0	5	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-563	-345	-518
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	30	67	68
Upptagna lån	1 241	1 170	1 907
Amortering av lån	-837	-809	-1 361
Utbetald utdelning	-108	-24	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	325	404	589
Periodens kassaflöde	-190	148	-12
Likvida medel vid årets början	288	300	300
Likvida medel vid periodens slut	98	448	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.

Bolaget har haft en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv vilka delvis har finansierats via upplåning i bank och från befintlig kassa men även via nyemissioner. Sedan början av året har belåningsgraden ökat och soliditet är något lägre. Genom att använda pengar från kassa till investeringar ges möjlighet till ökad intjäning per aktie från förvärvade fastigheter.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 5 759 MSEK (4 580). I övriga anläggningstillgångar återfinns bland annat mark för projektering och uppförande av fastighet på denna 33 MSEK och bolagets rörelsefastighet 13 MSEK. Utgående likvida medel var 98 MSEK (288).

Eget kapital uppgick till 1 951 MSEK (1 774). Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 3 161 MSEK, obligationslån uppgick till 425 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 3 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 84 MSEK vilket totalt ger 3 673

MSEK i räntebärande skulder. Under perioden har bolaget ökat belåningen via obligationslån med 125 MSEK samt tecknat räntederivat om totalt 600 MSEK för att säkra upp räntebindningen och ränteförfallstrukturen i fastighetsportföljen.

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 172 MSEK (151). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 48 MSEK (89). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -463 MSEK (-288), försäljningar av fastigheter påverkade med 30 MSEK (8). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -130 MSEK (-69) 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 utgörs av utdelning om -108 MSEK (-24) och nyemission om 30 MSEK (67) samt upplåning i bank netto till 404 MSEK (361). Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -190 MSEK (148).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	0	0	17
Rörelsekostnader	-12	-9	-34	-27	-38
Rörelseresultat	-12	-9	-34	-27	-21
Finansnetto	-12	0	-17	-1	98
Resultat efter finansiella poster	-24	-9	-51	-28	77
Resultat före skatt	-24	-9	-51	-28	77
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-17
Periodens resultat	-24	-9	-51	-28	60

Balansräkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Andra anläggningstillgångar	1	0	1
Summa anläggningstillgångar	246	245	246
Fordringar koncernbolag	1 448	1 280	1 303
Övriga kortfristiga fordringar	13	10	9
Likvida medel	73	153	240
Summa omsättningstillgångar	1 534	1 443	1 551
Totala tillgångar	1 780	1 688	1 796
Bundet eget kapital	178	176	176
Fritt eget kapital	1 155	1 198	1 286
Summa eget kapital	1 333	1 374	1 462
Obligationslån	425	-	300
Övriga långfristiga skulder	-	303	3
Summa långfristiga skulder	425	303	303
Övriga skulder	22	11	31
Summa kortfristiga skulder	22	11	31
Totalt eget kapital och skulder	1 780	1 688	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 tredje kvartalet har ytterligare en affärsansvarig i Sundsvall anställts. Därmed uppgår antalet medarbetare vid periodens slut till 25 stycken, tio kvinnor och femton män. NP3 har egna medarbetare i alla de sex affärsområdena, varav den affärsansvarige i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. Elva medarbetare har sin huvudsakliga placering på huvudkontoret i Sundsvall. Övriga medarbetare återfinns i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge och Östersund.

Händelser efter periodens utgång

Tre stycken fastigheter har förvärvats från AB Sagax för 163,5 miljoner kronor. NP3 finansierar förvärvet genom en riktad nyemission där Bolaget emitterar 3 341 622 aktier vilka tillfaller Sagax som betalning för fastigheterna. Detta gör Sagax till fjärde största ägaren i NP3 med en ägarandel om 6,15 procent. Fastigheterna, två i Borlänge och en i Gävle, omfattar 21 960 kvadratmeter uthyrbar yta och är fullt uthyrda och obelånade. En fullt uthyrd logistikfastighet har förvärvats i Borlänge för 18,9 MSEK med ett hyresvärde om 1,8 MSEK och tillträde i Q4. I oktober har en mindre kontorsfastighet sålts i Falun för 1,2 MSEK med frånträde under Q4. Därutöver har en teknisk förvaltare anställts i Luleå som började i bolaget den 1 oktober.

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.

Från och med denna delårsrapport tillämpas ESMA:s riktlinjer för Alternative performance measurements (Alternativa nyckeltal). I enlighet med dessa riktlinjer har upplysningarna utökats om nyckeltal som inte definieras av IFRS, se sid 18.

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 framtidsinriktade 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 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.

Avstämning alternativa nyckeltal

I denna delårsrapport presenterar NP3 utveckling och status på flera finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). NP3 anser att dessa så kallade alternativa nyckeltal ger värdefull och kompletterande information till både investerare och ledning då det möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport.

MSEK	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 helår jan-dec
Hysesintäkter	135	106	375	294	408
Driftöverskott	104	85	273	220	302
Överskottsgrad, %	77	80	73	75	74
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	5 552	4 051	5 108	3 850	3 877
Direktavkastning, %	1,9	2,1	5,3	5,7	7,8
Periodens resultat efter skatt	104	66	257	148	188
Genomsnittligt eget kapital	1 890	1 665	1 849	1 613	1 645
Avkastning på eget kapital, %	5,5	3,9	13,9	9,2	11,5
Räntebärande skulder	3 673	2 704	3 673	2 704	2 867
Eget kapital	1 951	1 732	1 951	1 732	1 774
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,6	1,9	1,6	1,6
Periodens resultat före skatt	126	87	301	204	270
Återläggning värdevörändringar	-57	-25	-124	-52	-68
Återläggning finansiella kostnader	27	16	69	45	66
Justerat resultat efter skatt	96	78	246	197	268
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,8	3,6	4,4	4,1
Räntebärande skulder	3 673	2 704	3 673	2 704	2 867
Livida medel	98	448	98	448	288
Marknadsvärde fastighetsportfölj	5 759	4 116	5 759	4 116	4 580
Belåningsgrad fastigheter, %	62,1	54,8	62,1	54,8	56,3
Eget kapital	1 951	1 732	1 951	1 732	1 774
Balansomslutning	5 973	4 684	5 973	4 684	4 948
Soliditet, %	32,7	37,0	32,7	37,0	35,9
Eget kapital	1 951	1 732	1 951	1 732	1 774
Återläggning derivat	5	0	5	0	0
Återläggning uppskjuten skatt	146	92	146	92	116
Antal aktier vid periodens utgång	50 598	50 351	50 598	50 351	50 351
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	41,56	36,22	41,56	36,22	37,53
Förvaltningsresultat	69	62	177	152	202
Genomsnittligt antal aktier	50 598	49 629	50 461	48 850	49 227
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,35	1,24	3,52	3,11	4,10

Ledning och styrelse



NP3s ledning Carl Linton, Tove Wahlén, Andreas Nelvig, Maria Paringer & 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

Pressmeddelanden under kvartal 3

14/07
NP3 Fastigheter: Delårsrapport januari – juni 2016

27/09
Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2017

30/09
NP3 genomför riktad nyemission om 20 miljoner kronor som betalning vid förvärv

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

Kontakt och kalendarium

Kalendarium

Bokslutskommuniké januari-december	23 februari 2017
Delårsrapport januari-mars	28 april 2017
Årsstämma	2 maj 2017
Delårsrapport januari-juni	14 juli 2017
Delårsrapport januari-september	24 oktober 2017

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB per den 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Sundsvall den 27 oktober 2016

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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.

NP3 Fastigheter AB (publ) Org.nr 556749-1963, info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor
Esplanaden 16, Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Webbplats
www.np3fastigheter.se

Besöksadresser lokalkontor

Borlänge Brunnsgatan 38
Gällivare Vuoskojärvivägen 13
Gävle Kanalvägen 3
Luleå Spantgatan 2
Piteå Västra Kajvägen 4

Sollefteå Hågesta 221
Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13
Umeå Björnvägen 15 E
Östersund Chaufförvägen 33

