

VD ord

Fortsatt stark tillväxt för NP3

NP3 har haft en fortsatt stark tillväxt under hela 2012. Hyresvärdet har ökat från cirka 62 miljoner kronor till lite drygt 137 miljoner kronor och antalet kvadratmeter har ökat från 63 till 167 tusen kvadratmeter. NP3 hade som målsättning att öka främst i befintliga marknadsområden samt förvärva fastigheter i en ytterligare stad. Under 2012 har förvärv av fastigheter genomförts för ca 100 miljoner kronor i Östersund, drygt 200 miljoner kronor i Sundsvall (inklusive Örnsköldsvik och Timrå), cirka 30 miljoner kronor i Gävle och strax under 300 miljoner kronor i NP3s nya marknadsområde Dalarna som idag innefattar Falun och Borlänge.

Jag är mycket nöjd över att vi med dessa investeringar har kunnat följa bolagets strategi

på ett bra sätt som stärkt NP3s position på våra marknader samtidigt som de bidrar till en lägre risk i portföljen då spridningen av hyresgäster är större.

Över hela året har bolaget haft en imponerande hög överskottsgrad som vid årsskiftet landar in på 78 %. För 2013 har vi budgeterat att överskottsgraden ska ligga på 80 % vilket ses som rimligt. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 96 % vilket är ett resultat av mycket låg vakans trots att hyresmarknaden varit tuff. Vi räknar med att ligga kvar på den nivån även 2013.



Andreas Nelvig, VD



Nyckeltal/Fakta, tkr	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4	2012
Hyresintäkter	15 829	19 228	24 082	30 749	89 888
Ekonomisk uthyrningsgrad	97%	97%	99%	93%	96%
Överskottsgrad	77%	88%	82%	68%	78%
Resultat före skatt, avskrivning och konvertibelränta	5 438	10 048	13 985	9 270	38 741
Resultat efter finansnetto	2 646	6 522	8 598	3 757	21 521
Fastigheternas bokförda värde	600 267	898 403	902 793	1 225 644	1 225 644
Soliditet inkl. konvertibler	38%	34%	34%	28%	28%
Antal aktier	165 433	191 164	193 444	210 298	210 298
Transaktioner fastighetsvärde	122 225	348 375	39 400	131 000	641 000
Kassaflöde från löpande verksamhet*	6 660	4 086	7 595	7 095	25 436

*exkl. förändring av rörelsefordringar/skulder

Året i korthet

Q1

Under årets första kvartal gjordes förvärv till ett underliggande fastighetsvärde om ca 122 mkr genom tre bolagsaffärer. Q1 visade ett starkt ekonomisk resultat med en överskottsgrad om 77 % vilket bland annat påverkades av en mild vinter. Nya och omförhandlade kontrakt görs till en årshyra om 3 mkr. Under kvartal 1 genomfördes en nyemission vilket ger bolaget ytterligare 106 mkr.

Q3

Under tredje kvartalet gjordes förvärv till ett underliggande fastighetsvärde om ca 39 mkr och bolaget får tillträde till en central belägen kontorsfastighet i Sundsvall som ska utgöra nytt huvudkontor från februari 2013. Hyresvärdet ökar ytterligare till följd av förvärv och verksamheten är fortsatt stabil. Överskottsgraden fortsätter ligga på höga nivåer och når 82 % för kvartalet. En fastighet i Gävle säljs med vinst. Bolaget når ett fastighetsvärde som överstiger 1,1 mkr.

Q2

Under andra kvartalet gjordes förvärv till ett underliggande fastighetsvärde om ca 350 mkr genom fyra bolagsaffärer och en fastighetsaffär. Under Q2 ökar hyresvärdet till följd av tillträden på nyförvärv till knappt under 100 mkr. Överskottsgraden för kvartalet ökar markant till 88 % vilket ger ca 83 % på årets första halvår. En nyemission genomförs vilket ger totalt 43 mkr.

Q4

Under årets sista kvartal genomför bolaget förvärv om ca 130 mkr, varav en portfölj i Sundsvall-Timrå med ca 20 fastigheter. Överskottsgraden för det sista kvartalet är lägre än tidigare, 68 % vilket gör att årsutfallet landar på 78 %. Den lägre nivån i kvartal fyra kan förklaras av flera orsaker; påverkan från väder och kyla, en större konkurs, samt att vi haft en del omstruktureringskostnader i vårt bestånd. Under kvartal fyra genomförs en nyemission om totalt 29 mkr.

Resultaträkning, tkr	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4	2012	2011
Hyresintäkter	16 321	19 731	24 337	32 715	93 104	39 289
Vakans	-492	-503	-255	-1 966	-3 216	
Fastighetskostnader	-3 225	-1 765	-3 601	-9 135	-17 726	-7 022
Fastighetskatt	-466	-615	-647	-489	-2 217	-855
Driftnetto	12 138	16 848	19 834	21 125	69 945	31 412
Överskottsgrad %	77%	88%	82%	69%	78%	80%
Avskrivningar	-983	-982	-1 971	-3 337	-7 273	-2 378
Bruttoresultat	11 156	15 867	17 864	17 789	62 673	29 034
Central administration	-1 790	-1 983	-1 665	-3 497	-8 935	-3 634
Resultat vid fastighetsförsäljning	-	-	2 036	-	2 036	
Rörelseresultat	9 366	13 884	18 235	14 292	55 773	25 400
Finansnetto	-4 910	-4 817	-6 845	-7 733	-24 305	-13 342
Ränta konvertibler	-1 809	-2 544	-2 792	-2 802	-9 947	-3 518
Resultat före skatt	2 647	6 523	8 598	3 757	21 521	8 540
Skatt på årets resultat					-3 344	-3 525
Årets resultat					18 177	5 015

Region	Yta kvm	Hyresvärde tkr	Fastighetsvärde tkr
Sundsvall	72 553	53 512	450 359
Östersund	18 664	23 017	266 375
Gävle	29 796	24 981	216 140
Dalarna	45 503	35 897	298 803
Totalt	166 516	137 407	1 231 677

10 största hyresgäster	Hyrd yta	
Tibnor	11 223	6,7%
Systembolaget	8 405	5,0%
Wipro	8 235	4,9%
Nordic Flanges	7 974	4,8%
Migrationsverket	6 940	4,2%
Posten	5 782	3,5%
Swedol	5 017	3,0%
Alfta Frakt	4 360	2,6%
Rusta	4 321	2,6%
NKL	2 635	1,6%

Kommentar resultat och fastighetsbestånd

Under 2012 har antalet fastigheter ökat från 17 till 45 stycken. Fastighetsvärdet (bokföringsmässigt) har ökat med ca 635 mkr vilket är mer än 100% ökning från föregående år. Trots en hög tillväxttakt så har NP3 en stark överskottsgrad om 78% för helåret vilket då dessutom påverkats av omstrukturingskostnader.

För 2013 beräknas överskottsgraden öka till 80% med en direktavkastning på fastighetsnivå om 8,3%. Genom förvärv under 2012 har riskspridningen i ort, segment och mot enskild hyresgäst minskat väsentligt. Antalet hyresgäster som har avtal över 5% av hyresvärdet uppgår nu till fyra stycken. Efter 2012 års utgång så har ytterligare förvärv skett i Dalarna

vilket gör att vår totala volym i Dalarna är ca 65 000 kvm av bolagets totalt 185 000 kvm. Största marknadsområdet är Sundsvall med ca 73 000 kvm.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgår till ca 63 mkr vilket är en oförändrad nivå från föregående år, ca 70 %. Budget för 2013 är något högre ca 72%. Resultatet för 2012 påverkas av försäljningen av Sörby Urfjäll 29:2 under Q3 med en positiv effekt om drygt 2 mkr. En stark anledning till NP3's höga överskottsgrad och rörelseresultat beror på den låga vakansgraden. Under 2012 låg den ekonomiska vakansen på ca 4 % varav Q4 ca 7% beroende på konkursen av Expert som påverkade vår fastighet

i Östersund. En utmaning är att lyckas hålla vakansen nere och det är ett prioriterat mål vilket kan leda till ytterligare förändringar i befintliga beståndet.

Under början av 2013 avyttrades två fastigheter i Sundsvall med ett underliggande fastighetsvärde om 3,9 mkr som ett led i vår uttalade strategi att inte arbeta med projektutveckling, vilket även minskade vakansen. Försäljningarna tillsammans med de pågående hyresförhandlingarna gör att bedömningen är att vakansnivån om drygt 4% skall hållas även under 2013.

Balansräkning och finansiering

Balansräkning - koncern tkr	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	1 225 644	600 951
Övr. materiella anläggningstillgångar	722	106
Finansiella anläggningstillgångar	3 504	4 795
Totala anläggningstillgångar	1 229 870	605 852
Omsättningstillgångar	23 151	12 072
Kassa bank	34 664	11 997
Totala tillgångar	1 287 658	629 921
Bundet eget kapital	14 871	9 490
Fritt eget kapital	107 737	39 980
Konvertibler	242 289	109 350
Totalt eget kapital	364 897	158 820
Avsättningar	43 732	23 404
Långfristiga skulder till kreditinstitut	735 231	388 387
Övriga långfristiga skulder	15 388	420
Totala långfristiga skulder	750 619	412 211
Kortfristiga räntebärande skulder	46 164	5 827
Övriga skulder	82 273	53 063
Totala kortfristiga skulder	128 437	58 890
Totalt eget kapital och skulder	1 287 658	629 921

Nycketal/Fakta	december 2012
Investeringsregion	Norra Sverige
Antal fastigheter	45 st
Uthyrningsbar area	166 500 kvm
Målsättning fastighetsvärde	2-4 mdr
Nuvarande fastighetsvärde (Marknadsvärde)	1,2 mdr
Hyresvärde	137 407 tkr
Ek. uthyrningsgrad	96%
Genomsnittlig kontraktslängd	5,2 år
Överskottsgrad	78%
Målsättning avkastning, IRR	18-22%
Målsättning belåningsgrad	60-75%
Nuvarande belåningsgrad	61,5 %

Kommentar finansiering

Vid årsskiftet uppgick NP3s räntebärande skulder till bank till 748 mkr fördelade på 36 lån hos 8 olika kreditgivare. Under hela året har vi sett hur oron på finansmarknaden medfört sänkningar av repo-räntan och sjunkande räntnivåer på marknaden. NP3s räntebindning är till största delen bunden till korta räntor vilket har medfört en positiv effekt på räntekostnaderna. Vid årsskiftet uppgår

snitträntan till 4,16 %. Kapitalbindningstiden är varierad mellan 1 till 5 år för att nå en trygg finansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är ca 2,5 till 3 år. NP3 har under året ställt ut konvertibla lån till ett belopp om 124 mkr vilket totalt vid årsskiftet uppgår till 242 mkr. De konvertibla lånen löper med en årlig nominell ränta om 5 %.

Kassaflöde tkr	Not	2012	2011
Resultat efter finansiella poster		21 521	8 540
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	1	4 850	2 765
Betald skatt		-935	-1 429
Förändring rörelsefordringar/skulder		40 454	4 731
Kassaflöden från löpande verksamheten		65 890	14 607
Investeringsverksamheten			
Förvärv fastigheter	2	-143 775	-100 858
Försäljning fastigheter	3	18 268	-
Investeringar i fastigheter		-33 009	-440
Investering/minskning av finansiella tillgångar		17	-27
Kassaflöden från investeringsverksamheten		-158 499	-101 325
Finansieringsverksamheten			
Tillfört kapital (emissioner)		34 808	41 719
Förändring av räntebärande skulder		80 468	54 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		115 276	96 119
Periodens kassaflöde		22 667	9 401

Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys tkr	Not
<i>Justering poster som inte ingår i kassaflödet</i>	Not 1
Avskrivningar	7 273
Rearesultat försäljning av dotterföretag	-2 036
Övriga avsättningar	-387
	4 850
<i>Förvärv av dotterföretag</i>	
Förvaltningsfastigheter	624 119
Likvida medel	6 048
Rörelseskulder, netto	7 973
Avsättningar	18 391
Lån	453 980
Köpeskilling	-149 823
- avgår likvida medel i den förvärvade vsh	6 048
Påverkan på likvida medel	Not 2
	-143 775
<i>Avyttring av dotterföretag</i>	
Förvaltningsfastigheter	24 604
Rörelseskulder, netto	8 372
Erhållen köpeskilling	18 268
Påverkan likvida medel	Not 3
	18 268
Periodens kassaflöde	39 051

Finansiering, tkr	december 2012
Antal lån	36
Total låneskuld	747 792
Genomsnittlig ränta, låneskuld	4,16%
Konvertibellån	242 289
Genomsnittlig ränta, konvertibler	5%
Kassa & bank	34 664
Lån i % av fast.värde	61,3%