

VD ord

## Ett starkt avslut 2013

Kvartal 4 präglades av en stark tillväxt och där vi tog första steget in i två nya marknader, Umeå och Luleå. Det känns som ett viktigt steg i NP3s utveckling att investera i två expansiva norrländska regioner. Det är nu ett naturligt steg att fortsätta vår expansion i de nya regionerna för att bilda effektiva marknadsområden och då är volym en förutsättning. Under kvartal 4 förvärvades fastigheter för omkring 240 miljoner kronor, vilket är i linje med uppsatta mål. Totalt har vi nu en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde på något under 2 miljarder kronor som omfattar cirka 240 000 kvm kommersiella lokaler i Norrland, jag känner mig stolt över det vi i NP3 har skapat tillsammans.

För kvartalet påverkar de nya fastigheterna resultatet rätt kraftigt, några av förvärven har lägre överskottsgrad än vårt tidigare snitt men till fortsatt höga avkastningsnivåer. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 78 % vilket är en fortsatt hög nivå. Även om vi satsade på att nå 80 % på helåret så är 78 % som vi slutgiltigt landade på en bra överskottsgrad med hänsyn till den start vi hade på året och de förväntade utfallen på nyförvärven. Under 2013 så har vi arbetat med att förbättra överskottsgraden i beståndet via försäljning av fastigheter, omförhandlingar av nya hyresavtal men även i det dagliga arbetet. Vårt arbete syns tydligt i våra rapporter och kommer fortsatt att ge genomslag under 2014.

Ägarresultatet, det vill säga resultatet före skatt, avskrivningar och konvertibelränta uppgår för helåret och även för kvartal 4 till ca 47 %. Med fortsatt låga räntor och en god överskottsgrad så bör vi även fortsättningsvis lyckas hålla fast vid denna nivå.

Jag ser tillbaka på ett totalt sett framgångsrikt kvartal och på hela 2013, ett år då vi ville in i en ny marknad, ett år då vi ville fortsätta expandera kraftigt men ändå vårda våra fina nyckeltal. När vi nu summerar året så tycker jag att vi har lyckats! Nu ser vi framåt mot nya möjligheter under 2014 där vi går in med en stark kassa, outnyttjade kreditlöften, bra kassaflöden, goda bankrelationer och ett välskött bolag och fastighetsbestånd. Det gör att jag med en bra känsla kan fortsätta sätta höga mål på tillväxt, på våra nyckeltal och på att vara ett av Norrlands mest spännande bolag och hyresvärd.

Hoppas vi ses på Årsstämman den 3 april!



Andreas Nelvig, VD



Nyckeltal/Fakta, tkr	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4	2013
Hyresintäkter	32 243	35 748	38 748	42 431	149 170
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%	94%	93%	95%	94%
Överskottsgrad	73%	79%	83%	78%	78%
Resultat före skatt, avskrivning och konvertibelränta	13 159	17 383	20 046	19 309	69 897
Resultat efter finansnetto	6 639	10 504	11 967	10 318	39 428
Fastigheternas bokförda värde	1 226 279	1 374 377	1 492 350	1 737 956	1 737 956
Soliditet inkl. konvertibler	28%	35%	34%	36%	36%
Antal aktier	210 298	295 810	295 810	344 131	344 131
Transaktioner fastighetsvärde	0	151 200	123 000	240 000	514 200
Kassaflöde från löpande verksamhet*	8 975	13 346	14 679	-	-
Fastställt aktievärde kr/aktie	520	568	568	568	568

## Året i korthet

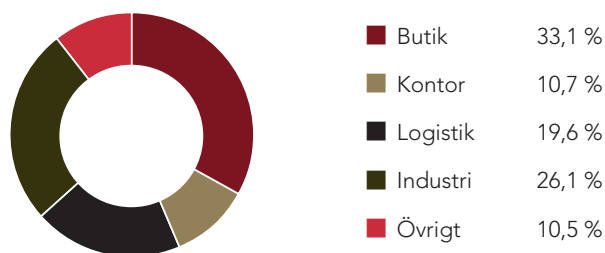
### Q1

I slutet av 2012 gjordes ett stort förvärv vilket vi fortsatte att arbeta med under 2013 års första kvartal. Två fastigheter säljs som ett led i omstrukturering av portföljen. I februari flyttade NP3s organisation in i en egen fastighet med nytt kontor i Sundsvall som anpassats efter vår verksamhet. Resultatmässigt påverkades det första kvartalet av kostnader för kyla och snö vilket drog ner driftnetto till 23 Mkr och överskottsgraden till 73 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger på 95 %.

### Q2

Under årets andra kvartal når NP3 ett fastighetsvärde över 1,5 Mkr i tillträdna och signerade affärer genom förvärv av fyra fastigheter i Näringen i Gävle, fastigheten Tönnebro i Söderhamn, samt två fastigheter i Hemsta Gävle. Under kvartalet genomfördes tre nyemissioner om totalt 148 Mkr. Under april hölls bolagets ordinarie årsstämma. Driftnetto för kvartal 2 når 28 Mkr och överskottsgraden 79 %.

### Hyresvärde per segment



### Kommentar marknad och fastighetsbestånd

NP3s fastighetsbestånd omfattar vid årsskiftet 66 stycken fastigheter och en uthyrningsbar yta om ca 237 000 kvm. Under det sista kvartalet tillkom två nya marknadsområden, Umeå samt Luleå. I Umeå uppgår beståndet till ca 15 000 kvm och i Luleå ca 6 000 kvm. Det största marknadsområdet är fortfarande Sundsvall, både till fastighetsvärde och yta, följt av Gävle sett till fastighetsvärdet och Dalarna vid jämförelse mot yta. I Gävle har NP3 under 2013 expanderat kraftigt genom förvärv och främst i ett segment med nybyggda/nyrenoverade fastigheter som genererar höga kvadratmeterpriser. Segmentsfördelningen följer våra uppsatta mål och visar tydligt att vi inte har något överrepresenterat segment.

Totalt uppgår fastigheternas bokförda värde till drygt 1,7 Mdkr och marknadsvärdet bedöms fortsatt ligga över de bokförda värdena.

Efter de senaste förvärven ingår nu Ramirent och Svensk Cater i NP3s förteckning över de 10 största hyresgästerna sett till hyrd yta. Båda är starka bolag med två väletablerade varumärken som vi ser som långsiktigt bra hyresgäster till NP3. För första gången sedan bolagets bildande har NP3 nu ingen enskild hyresgäst över 5 % av vår totala allokering till ytan vilket har legat i våra långsiktiga mål.

#### Förvärv och tillträden/frånträden

Under sista kvartalet så förvärvade och tillträdde NP3 13 stycken fastigheter på fem orter om ett totalt värde på cirka 240 Mkr. Under kvartalet genomfördes en mindre försäljning av en fastighet i Sundsvall för att fortsatt förbättra fastighetsportföljen.

### Q3

Det tredje kvartalet med sommarmånader är årets starkaste med mycket positiva nyckeltal vilket också är i enlighet med plan. Rörelseresultatet stärks rejält under kvartalet dels till följd av högt driftnetto om 32 Mkr (83 %) men även tack vare låg belåning och lägre snittränta. En fastighet i Hemsta Gävle förvärvas.

### Q4

Ett stort antal förvärv görs under kvartalet. Enskilda fastighetsaffärer görs i Umeå, Sundsvall och Östersund dessutom förvärvas en fastighetsportfölj om 5 fastigheter i Umeå samt en fastighetsportfölj om 5 fastigheter spridda i Sundsvall, Umeå, Luleå och Östersund. Även en försäljning av en mindre fastighet genomförs i Sundsvall. Under kvartalet görs två nyemissioner om totalt 91 Mkr. Jämfört mot 2012 märker vi stor skillnad på det sista kvartalets resultat då vi får med oss positiva effekter från våra förvärv vilket slår igenom på överskottsgraden som når 78 % att jämföra mot 69 %.

10 största hyresgäster	Hyrd yta	Andel av total
Tibnor	11 223	4,7%
Svensk Cater	8 990	3,8%
Systembolaget	8 405	3,5%
Wipro	8 235	3,5%
Ramirent	8 135	3,4%
Nordic Flanges	7 974	3,4%
Migrationsverket	6 940	2,9%
Billbolaget	6 187	2,6%
Swedol	5 017	2,1%
Posten Logistik	5 008	2,1%

Region	Yta kvm	Hyresvärde tkr	Fast.värde tkr
Sundsvall	76 927	58 805	492 300
Östersund	26 285	30 634	328 000
Gävle	48 891	44 729	426 960
Dalarna	64 202	42 114	360 600
Umeå	15 269	11 085	102 900
Luleå	5 405	2 315	26 200
<b>Totalt</b>	<b>236 979</b>	<b>189 682</b>	<b>1 736 960</b>

Totalt antal fastigheter **66**  
Genomsnittlig kontraktslängd **5,3 år**

## NP3 Resultat- och balansräkning 2013

Resultaträkning, tkr	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4	2013	2012
Hysesintäkter	34 053	37 998	41 514	44 724	158 289	93 502
Vakans inklusive hyresrabatter	-1 810	-2 250	-2 766	-2 293	-9 119	-3 614
Fastighetskostnader	-7 992	-6 780	-4 844	-8 362	-27 978	-17 726
Fastighetsskatt	-735	-848	-1 849	-1 405	-4 837	-2 217
Övriga intäkter				285	285	0
<b>Driftnetto</b>	<b>23 516</b>	<b>28 120</b>	<b>32 055</b>	<b>32 949</b>	<b>116 640</b>	<b>69 945</b>
Överskottsgrad %	73%	79%	83%	78%	78%	78%
Avskrivningar	-3 050	-3 434	-3 749	-4 279	-14 512	-7 273
<b>Bruttoresultat</b>	<b>20 466</b>	<b>24 686</b>	<b>28 306</b>	<b>28 670</b>	<b>102 128</b>	<b>62 672</b>
Central administration	-2 630	-2 742	-2 135	-2 965	-10 472	-8 936
Resultat vid fastighetsförsäljning	252	0	0	-469	-217	2 036
<b>Rörelseresultat</b>	<b>18 088</b>	<b>21 944</b>	<b>26 171</b>	<b>25 236</b>	<b>91 439</b>	<b>55 772</b>
Finansnetto	-7 979	-7 995	-9 874	-10 206	-36 054	-24 305
Ränta konvertibler	-3 470	-3 445	-4 330	-4 712	-15 957	-9 947
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 639</b>	<b>10 504</b>	<b>11 967</b>	<b>10 318</b>	<b>39 428</b>	<b>21 520</b>
Skatt på årets resultat och uppskjutande skatt					858	-1 098
<b>Årets resultat</b>					<b>40 256</b>	<b>20 422</b>

Balansräkning - koncern tkr	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	1 726 755	1 227 890
Rörelsefastigheter	11 201	0
Övr. materiella anläggningstillg.	2 772	723
Uppskjuten skattefordran	3 144	3 449
Finansiella anläggningstillgångar	177	55
<b>Totala anläggningstillgångar</b>	<b>1 744 049</b>	<b>1 232 116</b>
Kortfristiga fordringar	15 046	11 210
Kassa och bank	57 216	34 664
<b>Totala omsättningstillgångar</b>	<b>72 262</b>	<b>45 874</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>1 816 312</b>	<b>1 277 990</b>

Balansräkning - koncern tkr	2013	2012
Bundet eget kapital	24 576	14 872
Fritt eget kapital	210 594	109 982
Konvertibler	410 449	242 289
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>645 619</b>	<b>367 143</b>
Avsättningar	57 862	43 732
Långfristiga skulder till kreditinst.	992 876	735 231
Övriga långfristiga skulder	3 099	15 388
<b>Totala långfristiga skulder</b>	<b>995 975</b>	<b>750 619</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	55 762	73 699
Övriga skulder	61 094	42 797
<b>Totala kortfristiga skulder</b>	<b>116 856</b>	<b>116 496</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>1 816 312</b>	<b>1 277 990</b>

## Kommentarer

Resultatet i kvartal 4 är normalt lite lägre än övriga, men i år har vi ett starkt resultat även kvartal 4 där vi når en överskottsgrad om 78 % och 33 Mkr. Vi hade räknat med fortsatt bra resultat till följd av att årets förvärv nu börjar få genomslag men även den milda hösten 2013 påverkar resultatet positivt. Vi kan därför hålla kvar vår överskottsgrad om 78 % som vi hade efter 9 månader året ut vilket motsvarar ett driftnetto för helåret om 117 Mkr.

Drift- och underhållskostnader för kvartalet är påverkat av tillträden sent under året samt att flera leverantörer varit sen med fakturering från kvartal 3. Av årets

fastighetskostnader om 28 Mkr avser ca 6 Mkr rep och underhåll och övriga 22 Mkr är förvaltning och drift. Ändrade värden på fastighetsskatt slog igenom retroaktivt för året i kvartal 3 vilket medför att den periodens kostnad är hög, för kvartal 4 är nivån tillbaka till normala nivåer. Rörelseresultatet för kvartalet blir 25 Mkr. För hela året har vi ett rörelseresultat på 91 Mkr att jämföra mot 56 Mkr för 2012.

Finansnetto för kvartalet är i linje med förväntat och fortsatt på låg nivå till följd av det låga ränteläget. Korrigerad avseende finansnetto i kvartal 3 har skett från föregående kvartalsrapport med 456 Tkr till följd

av felaktig periodisering av swapkostnader.

Resultat före skatt är 10 Mkr vilket motsvarar 24 % av hyresintäkterna, totalt resultat före skatt för året 39 Mkr. Årets skattepost har påverkats av att uppskjuten skatt vid förvärv i enlighet med riktlinjer från Svenskt Fastighetsindex har sänkts från 7 % till 5,5 % vilket ger en positiv effekt på årets skatt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde på balansdagen är 1 727 Mkr vilket är 0,5 Mkr högre än ingången på året. Fastigheten där vi har NP3s huvudkontor har omklassificerats till rörelsefastighet.

## Kommentar finansiering

Koncernens eget kapital uppgår vid årsskiftet till 235 Mkr (646 Mkr inklusive konvertibla lån). Soliditeten inklusive konvertibla lån är 36 %. Att soliditeten är hög beror främst på att nyemissioner under året har inbringat nytt kapital som medfört en möjlighet att finansiera vissa förvärv utan underliggande bankfinansiering. Detta visar sig även genom att belåningsgraden har sjunkit till 58 %. Det långsiktigt målet för belåningsgrad är 60-65 %.

Räntebärande skulder till bank uppgår till 1 007 Mkr fördelade på 56 lån hos 8 olika kreditgivare. 2013 har präglats av en generellt låg ekonomisk aktivitet med mycket låg tillväxt och fallande priser. Riksbankens åtgärder med sänkning av reporänta har starkt påverkat såväl de korta som långa räntorna. NP3s räntor är till största delen bundna till 3 månader Stibor vilket har bidragit till de låga räntekostnaderna. Vid årsskiftet uppgår snitträntan till 3,91 % inklusive kostnader för räntesäkringar.

Kapitalbindningstiden är varierad mellan 1 till 5 år för att nå en trygg finansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 3,3 år.

### Finansiering, tkr

december 2013

Antal lån	56
Total låneskuld	1 006 718
Genomsnittlig ränta, låneskuld	3,91%
Konvertibellån	410 449
Genomsnittlig ränta, konvertibler	5%
Kassa & bank	57 216
Belåningsgrad	58%
Soliditet inklusive konvertibler	36%

NP3 har under året ställt ut konvertibla lån till ett belopp om 168 Mkr vilket totalt vid årsskiftet uppgår till 410 Mkr. De konvertibla lånen löper med en årlig nominell ränta om 5 %. Koncernens likvida medel uppgår vid årsskiftet till 57 Mkr. Utöver detta har koncernen en outnyttjad checkkredit på 10 Mkr samt outnyttjade kreditlimiter om cirka 80 Mkr.

### Låneförfallostruktur 2013-12-31

Långfristigt	Mkr	2012-12-31
1 - 2 år	187,2	262,3
2 - 3 år	383,1	120,7
3 - 4 år	172,6	137,7
4 - 5 år	90,1	130,7
5 - 10 år	75,9	0
	908,9	651,4
Kortfristigt	Mkr	
0 - 1 år	97,8	96,5
<b>Totalt</b>	<b>1 006,7</b>	<b>747,9</b>

Genomsnittlig löptiden på låneavtalen är 3,3 år. (3 år)

### Ränteförfallostruktur 2013-12-31

	Mkr	2012-12-31
0 - 1 år	744,9	619,6
1 - 2 år	0,0	40,5
2 - 3 år	0,0	6,8
3 - 4 år	124,1	0
4 - 5 år	83,8	81,0
5 år -	53,9	0
<b>Totalt</b>	<b>1 006,7</b>	<b>747,9</b>

Snittränta 3,91 % (4,16 %)

Genomsnittlig räntebindning 17 månader (6 mån)

Stiborbaserad upplåning 587 Mkr

Ångvälten 6 i Östersund ett av förvärven som gjordes under sista kvartalet.

