

Händelserik höst

Tredje kvartalet visar ett fortsatt starkt resultat med positiva nyckeltal. NP3 har under 2013, som jag berättade på Årsstämman, främst fokuserat på att förbättra durationen och att fortsatt hålla i våra högt ställda krav på resultat och överskottsgrad.

Ser vi till kvartal 3 är överskottsgraden 83 % vilket gör att vi under rapportperioden (1 Jan-31 okt) nått drygt 78 %. Vi har ett budgetmål om att nå 80 % för 2013 men då årets start innebar höga vinterkostnader så gör det målet svårt att nå, men det ligger fast!

När det gäller rörelseresultatet så har det stärkts rejält under kvartalet, dels via en hög överskottsgrad men även tack vare låg belåning och en lägre snittränta. Rörelsemarginalen före skatt, avskrivningar och konvertibelränta uppgår för första gången till över 50 % under ett kvartal. Tredje kvartalet ligger på hela 55 % och för niomånadersperioden på 48 %.

Ett nyckeltal som gått åt fel håll är vakansen. Den uppgår för kvartal 3 till 7 % men det jag vill poängtera är att på rapportdagen uppgår vakansen, sett på 12 månader framåt, till 5 %. Vi har ett långsiktigt mål om en vakans på 5 %, ett högt mål över tid, så sett till året och de förvärv vi gjort så är jag ändå nöjd.

Durationen på avtalen har förlängts från 5,3 år till 5,4 år vilket är en relativt stor förändring då tre månader gått. Förbättringen beror främst på nyförvärv men även på fortsatta förhandlingar i vår befintliga hyresportfölj. Snitträntan på vår låneportfölj har gått ned trots att vi har förlängt löptiden på våra lån relativt tiden som går, jag ser det som en styrka i en fortsatt instabil finansieringsmarknad. Att vi lyckats nå en så positiv utveckling av räntan är naturligtvis beroende på marknadsläget men framförallt en minskad risk i vårt fastighetsbestånd samt att vi idag har resurser att ha en dedikerad finansieringsansvarig som jobbar löpande. Här gör Lars-Erik Larsson Frengen ett bra jobb.

Sammanfattningsvis så skulle jag vilja påstå att NP3s fokuseringar har gett effekt. Inför slutet av året vill vi fortsätta hålla våra höga nivåer på överskottsgrad och våra nyckeltal, men vi kommer även att lägga fokus på fortsatt tillväxt.

Vi har under året genomfört transaktioner på omkring 300 miljoner kronor inklusive ett förvärv i Sundsvall efter rapportperioden. Vi har till det skrivit avsiktsförklaringar och processar just nu flera förvärvsavtal där tillträden sker under 2013. Mitt mål är att slutföra affärer för cirka 300 miljoner kronor under

sista kvartalet och det ser jag som fullt möjligt med den information vi har idag. Jag har sagt i tidigare rapporter att jag vill presentera en ny geografisk marknad under 2013 där NP3 etablerar sig och det är något som vi skall lyckas med!

Ser vi på framtiden så ser det fortsatt väldigt spännande ut. På samtliga våra marknader har vi en god efterfrågan på våra objekt, vi har en bra marknadskontakt samt att vi ser ett utbud av affärsmöjligheter för vår tillväxt som är fortsatt god. Jag är stolt över vår organisation som vill framåt och visar resultat.

Slutligen har vi har en pågående emission som gör att vi kommer att kunna presentera flertalet nya starka och intressanta ägare. Vi har nu även påbörjat vår emission till alla våra befintliga aktieägare som vi avser att avsluta i december.

NP3s utveckling i enlighet med rapporten och det positiva gensvar vi fått från emissionerna gör att jag ser positivt på det kommande kvartalet, på det kommande året och på NP3s framtid.



Andreas Nelvig, VP

Nyckeltal/Fakta, tkr	Kvartal 3 3 mån	2013-09-30 9 mån	2012-09-30 9 mån	2012 12 mån
Hyresintäkter	38 748	106 739	59 139	89 888
Ekonomisk uthyrningsgrad	93 %	94 %	98 %	96 %
Överskottsgrad	83 %	78 %	83 %	78 %
Resultat före skatt, avskrivning och konvertibelränta	19 590	50 132	29 471	38 741
Resultat efter finansnetto	11 511	28 654	18 391	21 521
Fastigheternas bokförda värde	1 492 350	1 492 350	902 793	1 227 890
Soliditet inklusive konvertibler	34 %	34 %	34 %	28 %
Antal aktier	295 810	295 810	193 444	210 298
Transaktioner fastighetsvärde	123 000	274 100	510 000	643 000
Kassaflöde från löpande verksamhet*	14 679	37 000	18 341	26 387
Fastställt aktievärde kr/aktie	568	568	520	520

*exkl. förändring av rörelsefordringar/skulder

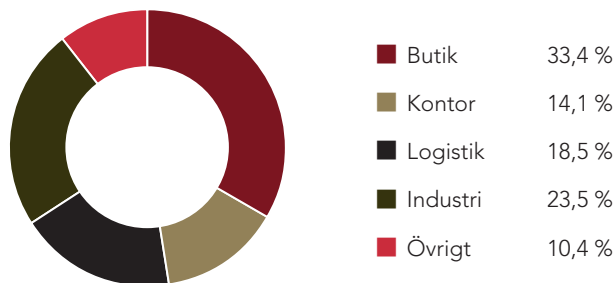
NP3s fastighetsbestånd

Region	Yta kvm	Hyresvärde tkr	Förvärvsvärde tkr
Sundsvall	71 110	54 088	449 812
Östersund	18 664	23 271	266 554
Gävle	48 909	44 919	440 370
Dalarna	64 202	40 974	343 632
Totalt	202 885	163 252	1 500 368

2013-09-30

Antal fastigheter, totalt	55 st
Genomsnittlig kontraktslängd	5,4 år

Hyresvärde per segment



Kommentar aktier och genomförda emissioner

NP3s tillväxt är beroende av externfinansiering samt tillgång till eget kapital. Under årets nio första månader har emissioner genomförts till nya och befintliga aktieägare som inbringade 44,5 Mkr i nytt kapital, dessutom har konvertibla skulder ökat med 104 Mkr under halvåret.

I slutet av året kommer en inbjudan på ytterligare en emission som gör det möjligt att fortsätta den planerade tillväxten. Tillväxten kommer framförallt att ske i befintliga marknadsområden och ger oss möjlighet till större portföljallokering och riskspridning men främst, större möjligheter till stordriftsfördelar i fastighetsförvaltningen.

Fastighetsaffärer

Sköns Prästbord 1:67



Hemsta 9:6



10 största hyresgäster	Hyrd yta	Andel av total
Tibnor	11 223	5,5 %
Wipro	9 235	4,6 %
Systembolaget	8 405	4,1 %
Nordic Flanges	7 974	3,9 %
Migrationsverket	6 940	3,4 %
Billbolaget Fastigheter	5 387	2,7 %
Swedol	5 017	2,5 %
Posten Logistik AB	5 008	2,5 %
CCS Healthcare	4 479	2,2 %
Alfta Frakt	4 360	2,1 %

Kommentar fastighetsbestånd

NP3s fastighetsbestånd uppgår vid utgången av september till 202 885 kvm fördelat på 55 stycken fastigheter. Det största marknadsområdet är Sundsvall inklusive Timrå/Härnösand och Örnsköldsvik där NP3 har en yta om 71 110 kvm och ett hyresvärde som motsvarar 33 % av bolagets totala hyresvärde. Övriga marknadsområden är Dalarna (64 098 kvm), Gävle (48 909 kvm) och Östersund (18 664 kvm).

Bokfört värde på fastigheterna är knappt 1,5 miljarder kronor vilket kan jämföras mot 0,9 miljarder vid kvartal 3 2012 och 1,2 miljarder vid ingången av året. Fastigheternas marknadsvärde bedöms överstiga det totala värdet.

De två till ytan största segmenten är butik och industri som vardera motsvarar ca 30 % av total yta. Mätt på hyresvärde är butik det enskilt största segmentet med 33 % av total följt av industri 23 % och logistik 18 %. I kategorin övrigt finns bland annat hyresgäster som Migrationsverket och Rasta (Tönnebro).

Kvartalets förvärv och tillträden

Under det tredje kvartalet har fastighetsaffärer för ca 123 Mkr, fördelat på tre fastigheter, genomförts. De nya fastigheterna ligger i Gävle och inrymmer bland annat Willys butik i Hemsta och Kunskapsskolan.

I början av oktober tillträdde vi en lokal i Birsta Sundsvall och ytterligare ett flertal förhandlingar är på väg att avslutas under kvartal 4.

Inga avyttringar av fastigheter har skett under kvartal 3 men i början av oktober såldes en fastighet i Sundsvall som ett led i omstruktureringen av vår fastighetsportfölj.

Resultaträkning, Tkr	Kvartal 3 3 mån 2013	2013-09-30 9 mån	2012-09-30 9 mån	2012 12 mån
Hysesintäkter	41 514	113 565	60 389	93 104
Vakans	-2 766	-6 826	-1 250	-3 216
Fastighetskostnader	-4 844	-19 606	-7 715	-17 726
Fastighetsskatt	-1 849	-3 432	-1 728	-2 217
Driftnetto	32 055	83 691	49 696	69 945
Överskottsgrad %	83%	78%	84%	78%
Avskrivningar	-3 749	-10 233	-3 936	-7 273
Bruttoresultat	28 306	73 458	45 760	62 673
Central administration	-2 135	-7 507	-6 314	-8 935
Resultat vid fastighetsförsäljning	-	252	2 661	2 036
Rörelseresultat	26 171	66 203	4 2107	55 773
Finansnetto	-10 330	-26 304	-16 572	-24 305
Ränta konvertibler	-4 330	-11 245	-7 145	-9 947
Resultat före skatt	11 511	28 654	18 391	21 520

Balansräkning - koncernen tkr	2013-09	2012
Förvaltningsfastigheter	1 492 350	1 227 890
Övr. materiella anläggningstillgångar	4 304	723
Uppskjuten skattefordran	3 579	3 449
Finansiella anläggningstillgångar	1 067	55
Totala anläggningstillgångar	1 501 300	1 232 116
Omsättningstillgångar	29 041	11 210
Kassa bank	56 444	34 664
Totala omsättningstillgångar	85 485	45 874
Totala tillgångar	1 586 785	1 277 990
Bundet eget kapital	20 858	14 872
Fritt eget kapital	172 731	109 982
Konvertibler	346 407	242 289
Totalt eget kapital	539 996	367 143
Avsättningar	51 462	43 732
Långfristiga skulder till kreditinstitut	887 449	735 231
Övriga långfristiga skulder	3 099	15 388
Totala långfristiga skulder	942 010	794 351
Kortfristiga räntebärande skulder	19 442	59 761
Övriga skulder	85 338	56 735
Totala kortfristiga skulder	104 780	116 496
Totalt eget kapital och skulder	1 586 785	1 277 990

Kommentarer

Kvartalets driftnetto uppgår till 32 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 83 % som är det bästa kvartalet för året. Det medför också att vi når en överskottsgrad hittills i år på 78 % och ligger inte långt från vårt budgetmål om 80 %.

Rörelseresultatet för kvartalet blir 26 Mkr en ökning med knappt 20 % mot kvartal 2. För tre kvartal har vi ett rörelseresultat på 66 Mkr. Resultat före skatt för tre kvartal är 28,6 Mkr.

Hysesintäkter före vakans för kvartal 3 uppgår till 41,5 Mkr vilket är en ökning med knappt 9 % mot föregående kvartal. Vakansen uppgår till 2,8 Mkr som motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 %. För tre kvartal har vi intäkter om 113,5 Mkr och vakans på 6,8 Mkr vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 %.

Drift- och underhållskostnader för kvartalet är relativt låga, en följd av att det är sommarmånader som ger låga el- och värmekostnader. Vi har dock haft kostnader för planerat underhåll och reparationer under kvartalet då mycket av det arbetet med fördel görs under sommarperioden.

Finansnetto för kvartalet är högre än tidigare kvartal vilket är en följd av ökad belåning vid nya förvärv. Fastigheternas bokförda värde vid utgången av 30 september var 1 492 Mkr.

Likvida medel uppgår till 56 Mkr vilket är högt men beror på att vi har pågående förvärv där medlen kommer att användas till investeringar i nya fastigheter.

Finansiering

Finansiering, tkr	september 2013
Antal lån	52
Total låneskuld	905 891
Genomsnittlig ränta, låneskuld	3,92 %
Konvertibellån	346 407
Genomsnittlig ränta, konvertibler	5 %
Kassa & bank	56 444
Lån i % av fastighetsvärde	60,7 %
Soliditet inklusive konvertibler	34 %

Låneförfallostruktur 2013-10-01

Långfristigt	Mkr
1 - 2 år	176,2
2 - 3 år	323,3
3 - 4 år	200,3
4 - 5 år	90,5
5 - 10 år	59,1
10 - år	13,0
Summa	862,4
Kortfristigt	Mkr
0 - 1 år	43,5
Totalt	905,9

Genomsnittlig löptiden på låneavtalen är 3,2 år.

Ränteförfallostruktur 2013-10-01

	Mkr
0 - 1 år	566,7
1 - 2 år	77,1
2 - 3 år	0,0
3 - 4 år	124,2
4 - 5 år	84,0
5 år -	53,9
Totalt	905,9

Snittränta 3,92 %

Kommentar finansiering

NP3s räntebärande skulder till bank uppgick till cirka 905 Mkr. Den genomsnittliga räntan på låneskulderna, inklusive kostnad för kapitalbindning och derivatavtal, uppgick till 3,92 % vilket kan jämföras med en snittränta på 4,16 % vid årets ingång.

Kapitalbindningstiden är varierad mellan 1-5 år för att nå en trygg finansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är ca 3,2 år. Cirka 61 % av låneportföljen är knuten till Stibor 90 dagar. Såväl kapital- som räntebindningstider har förlängts under året till följd av omförhandlade kreditavtal. Trots förbättrad kapitalsäkring har snitträntan sänkts på låneportföljen.

NP3 har under året ställt ut konvertibellån i samband med emissioner om 104 Mkr. Konvertibellånet löper med en årlig nominell ränta om 5 %. Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 56 Mkr.

Kassaflöde tkr	Not	2013-09	2012
Resultat efter finansiella poster		28 654	21 520
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	1	9 981	4 850
Betald skatt		-1 635	17
Förändring rörelsefordringar/skulder		-2 521	7 178
Kassaflöden från löpande verksamheten		34 479	33 565
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv fastigheter		-54 280	-143 775
Försäljning fastigheter	2	2 261	18 268
Investeringar i befintliga fastigheter		-8 970	-32 964
Minskning av finansiella tillgångar		-	-28
Kassaflöden från investeringsverksamheten		-60 989	-158 499
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillfört kapital (emissioner)		25 772	38 483
Förändring av räntebärande skulder		22 518	109 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		48 290	147 601
Periodens kassaflöde		21 780	22 667

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys tkr

Justering poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar		10 233
Rearesultat försäljning av dotterföretag		-252
	Not 1	9 981
<i>Försäljning fastigheter</i>		
Förvaltningsfastigheter		3 698
Rörelseskulder, netto		16
Likvida medel		50
Erhållen köpeskilling		2 311
Avgår likvida medel		-50
Påverkan likvida medel	Not 2	2 261

Kommentar kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 37 Mkr, att jämföra mot 18 Mkr efter kvartal 3 föregående år. Investeringsverksamheten landar netto på - 61 miljoner (- 93) där den stora delen avser förvärv av fastigheter genom bolag, 54 Mkr, samt investeringar i befintligt bestånd, 9 Mkr.

Finansieringsverksamheten har netto inbringat 48 Mkr där emissionen i april gav 25,8 Mkr (131 Mkr 2012) i nytt kapital, nyupptagna lån uppgår till 424 Mkr varav 320 Mkr avser extern finansiering hos bank och 104 Mkr är konvertibla lån. I samband med omläggning av lån och nyförvärv har amortering av låneskulder gjorts med - 401 Mkr.

Kassaflöde för de första tre kvartalen uppgår till 21,8 Mkr (60 Mkr föregående år).