

ÅRSREDOVISNING 2011



Ett värdeskapande fastighetsbolag med fokus på Norra Sverige

NP3
FASTIGHETER

2011 i sammandrag

- Intäkterna uppgick till 39 289 tkr (1 289).
- Driftöverskottet uppgick till 31 412 tkr (993).
- Resultat före skatt, konvertibelränta och avskrivningar uppgick till 14 499 tkr.
- Driftöverskottet efter avskrivningar uppgick till 29 034 tkr (158).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 14 607 tkr och det fria kassaflödet till 9 401 tkr.
- Förvärv har skett av 10 fastigheter via bolag, underliggande fastighetsvärde 381 Mkr (230).
- Emissioner har gjorts under året till ett belopp av 157 Mkr (0).

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på förhållandet per 2011-12-31.

Avkastning på eget kapital	29,2%
Avkastning på eget kapital 2	14,1%
Soliditet efter full konvertering	25,8%
Räntetäckningsgrad	1,91 ggr
Belåningsgrad fastigheter	65,5%
Skuldsättningsgrad	2,44

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltalet baseras på genomsnittligt antal aktier under året. Inom parentes anges nyckeltalet efter full konvertering.

Resultat före skatt, konvertibelränta och avskrivningar per aktie	248 kr (72 kr)
Resultat efter skatt per aktie	86 kr (25 kr)
Driftöverskott per aktie	537 kr (155 kr)

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet i slutet av året. Hyresintäkterna avser årsbasis 1 jan påföljande år.

Antal fastigheter	17
Fastigheternas bokförda värde	601 Mkr
Hyresvärde	62 182 tkr
Uthyrbar yta	63 472 m ²
Ekonomisk uthyrningsgrad	96%
Överskottsgrad	80%
Genomsnittlig kontraktstid	4,7 år

Artikel publicerad 2011-03-02
i tidningen Fastighetsaktien
Stefan Fröjendahl

"Uppstickaren NP3"

"Det framgångsrika bolaget Norrlandspojkarna har avknoppat ett mindre bolag, NP3 Fastigheter, för en stark framtida tillväxt. Vid årsskiftet gjorde NP3 sin första större affär genom att Norrlandspojkarna apportionerade till NP3 totalt fem fastigheter i Sundsvall med ett underliggande värde om cirka 225 Mkr. Tidigare ägde NP3 endast två mindre fastigheter i Sundsvall och i Härnösand.

NP3 Fastigheter har en klar strategi för att äga, utveckla och förvalta näringsfastigheter inom kontor, lager/logistik, industri och handel. Bolagets tillväxt ska genom långa partnerskap med institutionella ägare. Bolagets förvärvsplan är att inom endast tre år växa till ett fastighetsvärde om 4 Mrd kr. Denna starka tillväxt, i partnerskap med institutioner, ska ske genom ett antal större portföljaffärer.

...

Idag är fastighetsinnehavet koncentrerat i Sundsvall, men bolagets strategi är att växa i alla norrländska centralorter, från Borlänge i söder till Kiruna i norr.

I en kommentar kan sägas att troligt är att NP3 kommer att växa de närmaste åren till ett portföljvärde som Diös. En av bolagets strategier är att hyreskontrakten ska ha långa löptider, vilket är lämpligt för institutioner. Den genomsnittliga kontraktslängden i det första förvärvet i Sundsvall är 7 år.

...

Slutligen kan framhållas att bolagets vision lyser som en stark sol för Norrland. Vad är viktigare för framtidens Sverige än vår norrländska exportindustri och dess fastighetsinnehav. Denna vision är i sin tydlighet något som tilltalar flera pensionsfonder."

04

VD har ordet

05

Affärsidé, vision
och strategi

06

Tillväxt
och expansion

07

Organisation

08

Marknadsanalys

09

Marknadsområden

16

Finansiella
rapporter

17

Förvaltningsberättelse

23

Redovisningsprinciper
och bokslutskommentarer

24

Noter

28

Underskrifter

29

Revisionsberättelse

30

Bolagsstruktur

31

Definitioner

VD har ordet

2011

För drygt ett år sedan startades NP3 Fastigheter. NP3 har en vision att *"Genom gott affärsmannaskap och nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag."* Nu, ett år senare, är vi närmare våra mål och vår vision!

NP3 Fastigheter har haft en god utveckling under 2011, detta i en turbulent marknad som inte gjort tillväxten enkel. Vi har gått från ett bestånd på drygt 200 Mkr till idag över 600 Mkr. NP3 finns idag representerat i tre marknader, Sundsvall, Gävle samt Östersund. Vi avser att under 2012 framförallt växa oss starkare på dessa orter men även gå in i ytterligare marknader. Ett högt men realistiskt mål är att vi skall fortsätta med samma procentuella tillväxttakt under 2012.

En utmaning är att nå våra tillväxtmål utan att ge avkall på säker manövrering i ett hårdnande finansiellt klimat.

” Under 2011 har vi nått målet att göra rätt affärer, med råge.

Tillväxtmålet kräver förvärv för cirka 1,200 Mkr under året som skall genomföras på ett strukturerat sätt som gör att vi kan hålla i resultatet och ha ett bra grepp om samtliga våra fastigheter. Det är just detta som varit fokus under 2011, att skapa en bra struktur samt att vårda resultatet. NP3 har byggt en organisation tillsammans med våra samarbetspartners som vi idag är nöjd med. Vi har nu en liten, flexibel organisation som tillsammans med våra partners klarar av att hantera betydligt fler fastigheter med samma goda kontroll, vilket känns tryggt när vi sammanfattar år 2011.

NP3 har en mycket positiv resultatutveckling och vi redovisar ett bra resultat och en stark överskottsgrad trots en hård start på året med mycket snöröjning och sträng kyla. Vi har inte släppt fokus på resultatet och det vi dagligen kan påverka, oavsett finansiella marknader eller snökaos.

NP3 har som mål att vi skall göra rätt affärer. Även om vi inte lyckats göra lika många affärer som vi hoppats på under 2011 så har vi ändå nått målet att göra rätt affärer med råge. Vi har under året, bland annat genom våra förvärv, lyckats få ett flertal goda ambassadörer och jag tänker då främst på alla våra nya delägare som vi är otroligt stolta över att få representera och arbeta för. Vi hoppas att även 2012 bidrar med fler intressanta möten och affärer för NP3. Det vi kan säga kring 2012



till dagens datum är att vi ytterligare stärkt vår uthyrningsgrad och därmed vårt förväntade resultat. Under första kvartalet har NP3 lyft hyresvärdet med över 1 Mkr och hyresintäkterna med över 2 Mkr, detta i vårt befintliga bestånd via omförhandlingar och nyuthyrningar. Även om dessa kontrakt inte ger helt genomslag under 2012 så kommer det bidra till ett stärkt driftsöverskott för 2012 men framförallt för framtiden. Vi har även under kvartalet genomfört en nyemission som givit oss fler ägare samt ett bra förvärvsutrymme för nya spännande investeringar.

Avslutningsvis så är det med stor stolthet vi, på NP3, nu presenterar vårt första bokslut. Det är ett bokslut som vi känner oss mycket nöjda över. Vi presenterar nyckeltal som mycket väl matchar de mål vi har satt upp för bolaget och som Ni kan läsa mer om i den efterföljande årsredovisningen.

Trevlig läsning!


Andreas Nelvig

Affärsidé, vision och strategi

Östersund

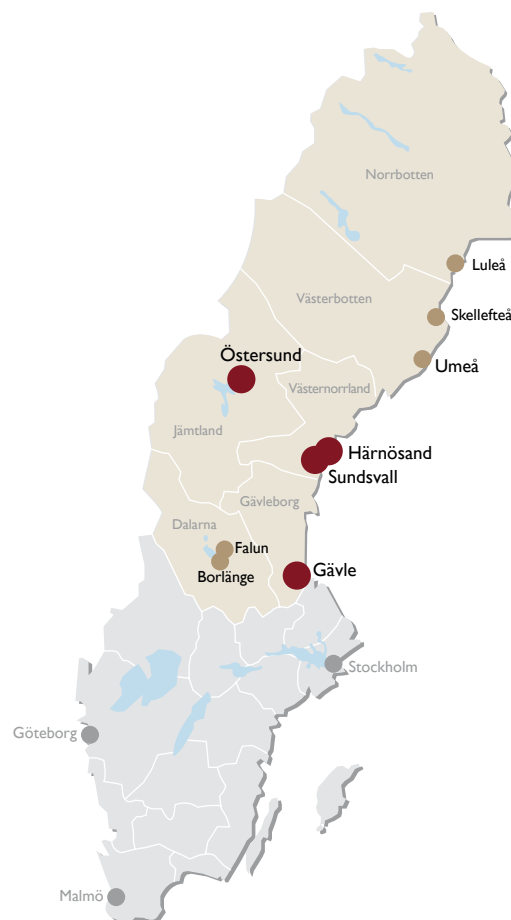
Hyresvärde, Mkr	15,5
Bokfört värde, Mkr	170
Uthyrningsbar yta, m ²	9 439

Sundsvall/Härnösand

Hyresvärde, Mkr	23,2
Bokfört värde, Mkr	230
Uthyrningsbar yta, m ²	25 944

Gävle

Hyresvärde, Mkr	23,5
Bokfört värde, Mkr	210
Uthyrningsbar yta, m ²	28 089



Affärsidé

Att äga och förvalta kommersiella fastigheter i norra Sverige med en uttalad tillväxtstrategi.

Vision

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

Strategi

Att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende.

Affärsmodell

Målstyrning – tydliga, offensiva och mätbara mål styr verksamheten på alla nivåer.

Fokus på värdeskapande samtidigt som kostnaderna ständigt är under bevakning.

En öppen och affärsdriven bolagskultur bidrar till att kundernas behov tillgodoses och att lönsamma beslut fattas i hela organisationen.

Transaktionsverksamhet som bidrar till avkastningen – ett kontinuerligt och aktivt arbete med strategiska förvärv och försäljningar skapar värden för aktieägarna.

Regelbunden rapportering till ägarna – ett strukturerat och tydligt format underlättar kommunikationen.

Tillväxt & Expansion

Framtidstro och expansion

Vi har under 2011 genomfört fyra bolagsförvärv, totalt 10 st fastigheter.

- Maj – Cederlöfs Fastighets AB (Gävle)
- Juni – Kasernhus Holding AB (Gävle)
- Augusti – Näringen 14:4 Fastighets AB (Gävle), samt
- September – Lillänge Södra Volymhandels KB (Östersund)

Förvärven i Gävle har inneburit att vi har förvärvat ett bra grundbestånd i Gävle att fortsätta växa utifrån. Förvärven har samtidigt gjort att vi lyckats knyta nyckelpersoner till bolaget vilket vi ser som en förutsättning för vår fortsatta expansion.

Tillgång till Östersunds bästa externa handelsplats genom förvärvet av Lillänge ger bolaget en stabil och bra bas i Östersund. Vi ser stor potential att fortsätta expandera i Östersund, främst inom andra segment än handel.

Under 2012 avser vi att främst expandera i befintliga marknadsområden; det vill säga i Sundsvall, Gävle och Östersund. Vi kommer

också att satsa på etablering i ytterligare något marknadsområde men i huvudsak är vår strategi att ytterligare växa på nuvarande orter och på så sätt effektivisera vår förvaltning ytterligare.

Under första kvartalet 2012 har nyuthyrningar och omförhandlingar skett i vår befintliga fastighetsportfölj om cirka 2 Mkr. Vi har lyft hyresvärdet med mer än 1 Mkr vilket ytterligare visar på den dolda potentialen som finns i vårt bestånd. Vi har nu på rullande 12 månader en vakans på mindre än 1% vilket medför att vi stärker vårt kassaflöde och resultat.

Expansionen under 2011 har inneburit att hyresvärdet på årsbasis har ökat från 22 Mkr/år till cirka 62 Mkr/år.

Tillväxt

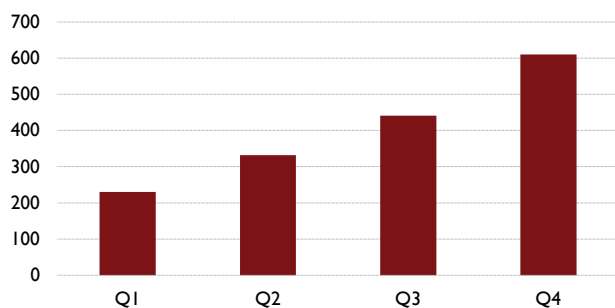
Målet är att fastighetsportföljen vid utgången av 2012 ska uppgå till marknadsvärde om cirka 1,8 Mrd kr. Det är ett högt mål men med den emission som slutfördes under början av 2012 och med de pågående förhandlingarna som NP3 idag bedriver så känns det som ett högt men realistiskt mål. NP3 har som mål att genomföra en ytterligare emission under året för att kunna fortsätta expansionen enligt plan och för att nå målet om ett bestånd om 4–5 Mrd kr under 2014.

Artikel publicerad 2012-02-29
i tidningen Fastighetsvärlden

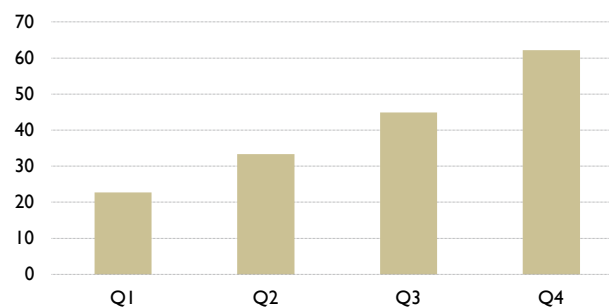
”Mer kapital till NP3 Fastigheter”

”Drygt ett år efter starten, och med ett fastighetsbestånd värt cirka 700 miljoner, har NP3 Fastigheter genomfört en emission där sju investerare tillskjutit ytterligare kapital för att bolagets expensionsplan ska kunna fortsätta enligt plan. Siktet är sedan tidigare inställt på att till början av 2014 bygga upp ett bestånd värt cirka 4 miljarder. Ytterligare en emission är planerad under 2012. Pangea Property Partners är exklusiv finansiell rådgivare åt NP3.”

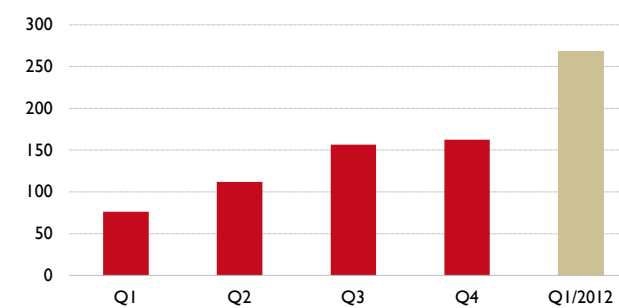
Fastighetsvärde, Mkr



Hyresvärde, Mkr



Eget kapital inkl konvertibler, Mkr



Organisation



Från vänster: Per-Olof Jämtberg, Lars-Göran Bäckvall, Rickard Backlund, Lars-Erik Larsson Frengen, Andreas Nelvig, Anders Nilsson

Ledning

Andreas Nelvig – VD/Fastighetschef

Civilekonom med flerårig erfarenhet av fastighets- och byggbranschen. Andreas har tidigare varit VD för Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och dessförinnan VD för det egna byggbolaget. Ägarandel: 1,61%.

Lars-Erik Larsson Frengen – Finanschef

Började på NP3 Fastigheter i april 2011. Lars-Erik har lång erfarenhet av fastighetsfinansiering, från bland annat Venantius, SBAB och Nordea. Lars-Erik har tidigare haft uppdrag som omfattar Sveafastigheter, Vaasan & Vaasan OY samt Securum Industri AB. Ägarandel: < 1%.

Styrelse

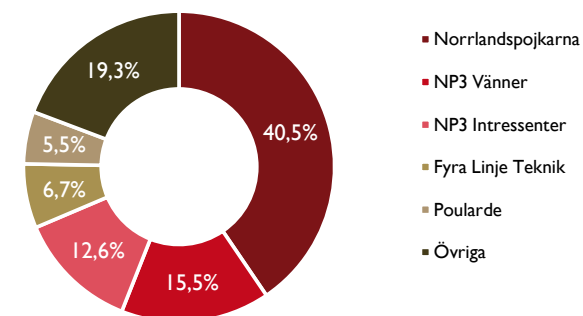
Per-Olof Jämtberg – Ledamot

Är civilekonom och har varit VD för Cederlöfs Fastighets AB. Tidigare koncernchef för Cefab-gruppen som verkade inom industri, bygg, fastigheter och handel. Per-Olof har även arbetat som revisor och controller i större industriföretag. Ägarandel: < 1%.

Lars-Göran Bäckvall – Ledamot

Aktiv huvudägare i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag samt i andra bolag som han har ägarintressen i. Lars-Göran har en gedigen bakgrund från flertal branscher och är en framgångsrik entreprenör. Ägarandel: 44,5%.

Ägarförhållanden 2011-12-31



Under februari 2012 genomfördes en riktad nyemission till sju investerare, både stiftelser och bolag. Totalt har 157 Mkr emitterats varav konvertibla skuldebrev 112,9 Mkr.

Rickard Backlund – Ordförande

Civilingenjör Väg & Vatten. Tidigare koncernchef för Aberdeen Property Investors. VD Grön Bostad och ordförande Cityhold (AP-fond 1–2). Ägarandel: 1,93%.

Anders Nilsson – Ledamot

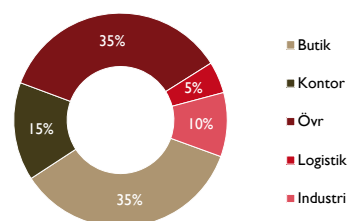
Civilingenjör och har varit VD och koncernchef för Know It (publ) 2003–2010. Dessförinnan arbetade Anders inom Candeo Nordkonsult som VD där han även var en av grundarna till bolaget. Anders har även haft andra styrelsearbeten under åren men är idag aktiv i enbart mindre privatägda bolag. Ägarandel: < 1%.

Marknadsanalys

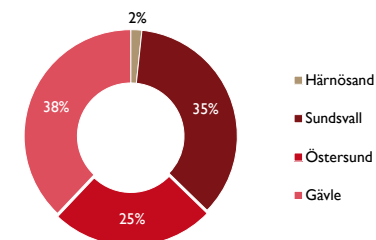
Norra Sverige – en stark exportregion

- Norra Sverige omfattar Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs och Dalarnas län.
- Invånarantalet i norra Sverige är 1,43 miljoner vilket motsvarar drygt 15 procent av Sveriges befolkning.
- Totalt upptar norra Sverige 66 procent av Sveriges totala yta.
- Största kommuner är, i storleksordning, Umeå (115 000 invånare), Sundsvall (96 000), Gävle (95 000), Luleå (74 000) och Skellefteå (72 000).
- Skog, malm och vattenkraft är viktiga råvaror från norra Sverige.
 - Skogsindustrin har ett nettoexportvärde på över 25 Mrd kr.
 - Merparten av den totala malmproduktionen i EU kommer från norrländska gruvor.
 - 80 procent av Sveriges samlade vattenkraft produceras i norrländska älvar, och av denna levereras över hälften av energin till södra Sverige.
- Nettoexportvärden för Norrland är högre än för andra regioner i landet och nettoexporten av industri, turism, elkraft och jordbruk är cirka 25 procent högre än riksgenomsnittet.
- I norra Sverige finns de tre universiteten Umeå universitet, Mittuniversitetet och Luleå tekniska universitet.

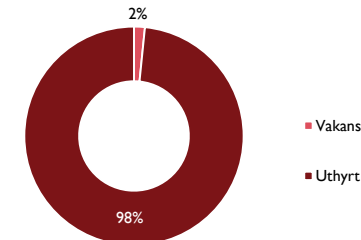
Hyresvärde per segment



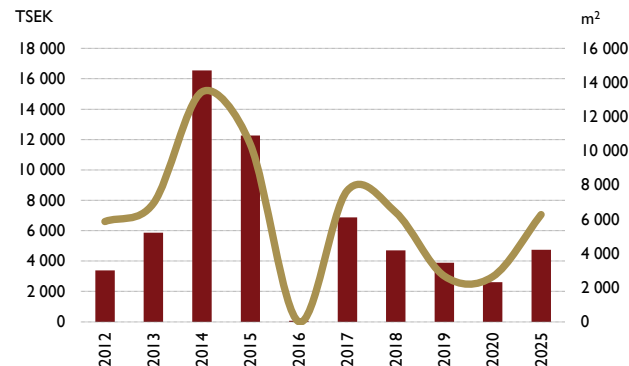
Hyresvärde per region



Uthyrningsgrad



Intäkts- och kontraktsstruktur



Största hyresgäster

Migrationsverket, Gävle
 Systembolaget, Östersund och Sundsvall
 Rusta, Östersund
 NKL, Sundsvall
 Swedol, Sundsvall
 Sundsvalls Fryseri AB, Sundsvall
 Gästrike Återvinnare, Gävle
 Expert Stormarknad AB, Östersund

Marknadsområden

Sundsvall

Gävle

Östersund



SUNDSVALL



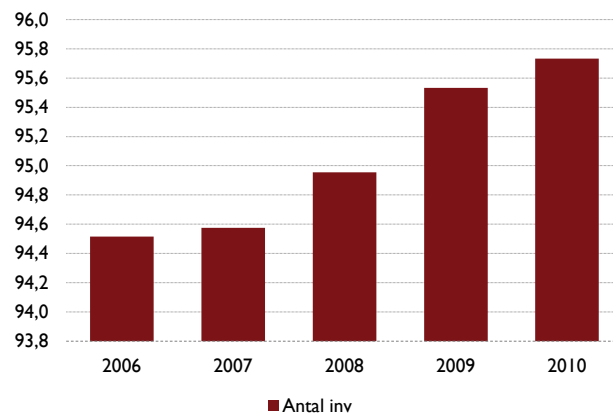
Sundsvall. Foto: Åsa Grip

Allmänt

Län	Västernorrlands län
Folkmängd, I 000-tal	95,7
Storleksordning	16
Skattesats (%)	33,28
Politisk majoritet	m, c, fp, kd, mp
Ordförandeparti KS	m
Universitet/Högskola	Mittuniversitetet
Antal studenter på orten	2 600

Statistik

Befolkningsutveckling



Fastighetsmarknaden i Sundsvall

Kommersiella hyresfastigheter

- Bästa kontorsläge i Sundsvall är området mellan Rådhusgatan, Tullgatan/E4:an, Selångersån och Varvsgränd.
- I centrum finns även attraktiva kontor väster om Stenstaden mot universitetsområdet vid Åkroken. Utanför centrum finns ett mindre kontorsområde vid Mokajen, längs E4:an öster om järnvägsstationen, som har hyror i samma nivå som bästa centrala läge.
- Attraktiva butiks lägen finns i området runt Stora torget och två kvarter i alla riktningar därifrån. I Birsta, cirka åtta kilometer norr om centrum invid E4:an, ligger externhandelscentrumet Birsta City, IKEA och de vanligaste detaljhandelsbutikerna inom mode och heminredning, hemelektronik och volymhandel för livsmedel och byggvaror.

Industri- och lagerfastigheter

- Flera av ortens industribolag tillhör de stora ägarna av industri- och lagerfastigheter.
- Bästa läge för industri- och lagerfastigheter finns i anslutning till inre hamnen och stationsområdet, de så kallade områdena Norra- och Södra kajen samt Birsta.
- Stora industriområden finns även i Nacksta samt i Bydalen, längs E4:an norrut.
- Sundsvalls kommun har idag cirka 440 000 m² ledig industrimark, av vilket cirka 40 procent avser mark i Birsta.

Näringsliv

Största privata arbetsgivare, antal anställda

1. SCA Graphic Sundsvall AB, 925 anställda
2. Teliasonera Sverige AB, 475 anställda
3. Metso Paper Sweden AB, 425 anställda

Största offentliga arbetsgivare, antal anställda

1. Sundsvalls kommun, 7 525 anställda
2. Västernorrlands Läns Landsting, 3 475 anställda
3. Försäkringskassan, 1 225 anställda

Största ekonomiska sektorer, andel anställda

1. Vård och omsorg, sociala tjänster, 17%
2. Handel, 12%
3. Utbildning samt tillverkning och utvinning, 10%

Fyra största fastighetsägarna *	Taxerat värde, Mkr	Taxerad area, m²
Norrporten	1 307	205 725
Diös Fastigheter AB	833	145 193
Ikano Retail Centers	726	38 796
SCA Graphic Holding AB	415	216 944
NP3 Fastigheter	115	35 383

* Kommersiella, industri- och lagerfastigheter, 2011-08
Källa: Datscha (Forum), SCB

NP3's fastigheter i Sundsvall och Härnösand

Sundsvall



Valknytt 4, Norra Vägen 25
Hyresvärde: 2,5 Mkr



Sköns Prästbord 2:3, Timmervägen 6
Hyresvärde: 10,9 Mkr



Sköns Prästbord 2:7, Timmervägen 6B
Hyresvärde: 2,6 Mkr



Valknytt 4, Norra Vägen 25
Hyresvärde: 2,5 Mkr



Högom 3:187, Tegelvägen 14
Hyresvärde: 1,0 Mkr



Baggen 3, Enhörningsvägen 24
Hyresvärde 2,9 Mkr

Härnösand

Saltvik 8:17, Saltviksvägen 7
Hyresvärde: 1,1 Mkr



Härnösand

GÄVLE

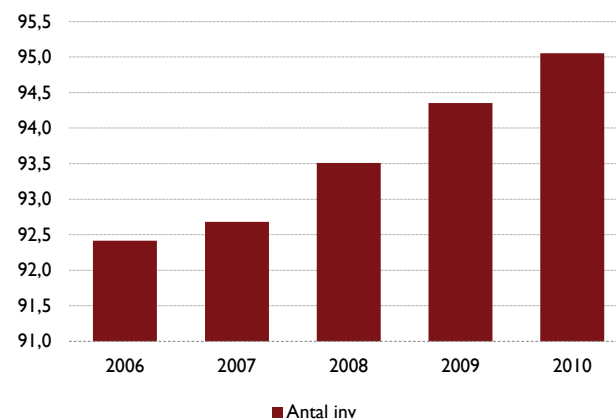


Allmänt

Län	Gävleborgs län
Folkmängd, I 000-tal	95,1
Storleksordning	17
Skattesats (%)	32,72
Politisk majoritet	s, v, mp
Ordförandeparti KS	s
Universitet/Högskola	Högskolan i Gävle
Antal studenter på orten	5 200

Statistik

Befolkningsutveckling



Fastighetsmarknaden i Gävle

Kommersiella hyresfastigheter

- Bästa kontorsläge i Gävle är i den södra delen av stadsdelen Norr som avgränsas av Gavleån i väster och söder, Norra Kungsgatan i öster och Ruddamsgatan i norr. Inom högskoleområdet vid Kungsbäcken väster om staden har flera företag med behov av större sammanhängande lokaler valt att lägga sin verksamhet.
- Attraktiva butikslägen är området runt Stortorget inklusive några kvarter längs angränsande gator. Längs Drottninggatan i riktning mot stationen finns andra attraktiva butikslägen. Konkurrenten från externhandelscentrumet Valbo, mellan Gävle och Sandviken har tidigare försämrat handeln i centrala Gävle. De senaste årens satsningar på galleriorna i centrum har dock ökat intresset för centrala Gävle. I Valbo finns alla de stora detaljhandelskedjorna samt IKEA och de olika stormarknaderna.

Industri- och lagerfastigheter

- Flera av ortens industribolag tillhör de stora ägarna av industri- och lagerfastigheter.
- Bästa läge för industri- och lagerfastigheter finns i anslutning till inre hamnen och stationsområdet, de så kallade områdena Alderholmen, Sörby Urfjäll och Näringen.
- Stora industriområden finns även på Ersbo-Skogsmur samt yttre hamnen och kring Korsnäs.
- I Gävle stad med närområden finns idag cirka 700 000 m² ledig detaljplanlagd mark för näringslivet, varav cirka 490 000 m² är avsedd för industriändamål.

Näringsliv

Största privata arbetsgivare, antal anställda

1. Korsnäs Aktiebolag, 975 anställda
2. Sodexo AB, 475 anställda
3. Konsumentföreningen Gävleborg Ek. För, 325 anställda

Största offentliga arbetsgivare, antal anställda

1. Gävle kommun, 8325 anställda
2. Gävleborgs Läns Landsting, 3525 anställda
3. Lantmäteriet, 875 anställda

Största ekonomiska sektorer, andel anställda

1. Vård och omsorg, sociala tjänster, 16%
2. Tillverkning och utvinning, 11%
3. Handel, 11%

Fyra största fastighetsägarna *	Taxerat värde, Mkr	Taxerad area, m²
Kinnevik	892	247 065
Gävle kommun	655	178 894
Norrporten	565	97 958
KF Fastigheter	431	46 095
NP3 Fastigheter	94	28 089

* Kommersiella, industri- och lagerfastigheter, 2011-08
Källa: Datscha (Forum), SCB

NP3's fastigheter i Gävle



Sörby Urfjäll 30:2, Utmarksvägen 3
Hyresvärde: 2,3 Mkr



Sörby Urfjäll 30:1, Utmarksvägen 1B
Hyresvärde: 4,2 Mkr



Södertull 13:8, Södra Kungsgatan 46
Hyresvärde: 4,8 Mkr



Sörby Urfjäll 30:7, Utmarksvägen 1A
Hyresvärde: 0,2 Mkr



Sörby Urfjäll 28:6, Utmarksvägen 37
Hyresvärde: 1,6 Mkr



Näringen 14:4, Kanalgatan 4
Hyresvärde: 3,0 Mkr



Sörby Urfjäll 29:2, Utmarksvägen 14
Hyresvärde: 2,3 Mkr



Järvsta 63:4, Utjordsvägen 13
Hyresvärde: 0,6 Mkr



Södertull 13:15, Södra Kungsgatan 50
Hyresvärde: 4,5 Mkr

ÖSTERSUND



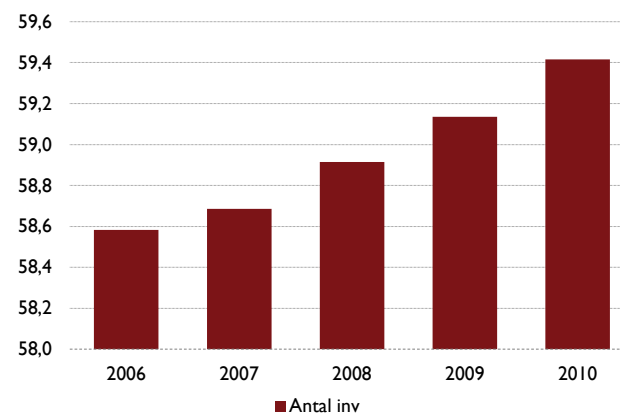
Foto: Lars Falkdalen Lindahl

Allmänt

Län	Jämtlands län
Folkmängd, I 000-tal	59,4
Storleksordning	36
Skattesats (%)	32,97
Politisk majoritet	s, v, mp
Ordförandeparti KS	s
Universitet/Högskola	Mittuniversitetet
Antal studenter på orten	2 500

Statistik

Befolkningsutveckling



Fastighetsmarknaden i Östersund

Kommersiella hyresfastigheter

- Bästa kontorsläge i Östersund är inom området som avgränsas av Färjemansleden, Regementsgatan, Tullgatan och Köpmangatan. Campusområdet, gamla regementet A4, har också blivit ett intressant kontorsområde och har i flera fall högre hyror än centrum.
- Attraktiva butikslägen finns i kvarteren runt Prästgatan mellan Stortorget och Thoméegränd.
- I Lillänge vid en av de södra avfarterna från E14 finns ett externhandelscentrum. I området finns ett tiotal butiker med de stora livsmedels-, elektronik- och sportkedjorna. I intilliggande industriområde finns sedan tidigare viss handel. Området har idag cirka 40 000 m² bruttoarea. I anslutning till Lillänge planeras det för ytterligare cirka 45 000 m² handel.

Industri- och lagerfastigheter

- Bästa läge för industri- och lagerfastigheter finns i anslutning till centrum samt öster om centrum i Odenskog industriområde.
- Planlagd mark för industri finns framför allt i Torvallas industriområde, cirka fem kilometer sydväst om centrum.
- Östersunds kommun har cirka 86 ha byggklar industri-mark till försäljning, främst i Torvalla.

Näringsliv

Största privata arbetsgivare, antal anställda

1. Assistanslotsen, 275 anställda
2. Swedbank AB, 225 anställda
3. Kornboden Resurs Aktiebolag, 225 anställda

Största offentliga arbetsgivare, antal anställda

1. Östersunds kommun, 4 775 anställda
2. Jämtlands Läns Landsting, 2 625 anställda
3. Försäkringskassan, 675 anställda

Största ekonomiska sektorer, andel anställda

1. Vård och omsorg, sociala tjänster, 22%
2. Företagstjänster, 12%
3. Handel, 11%

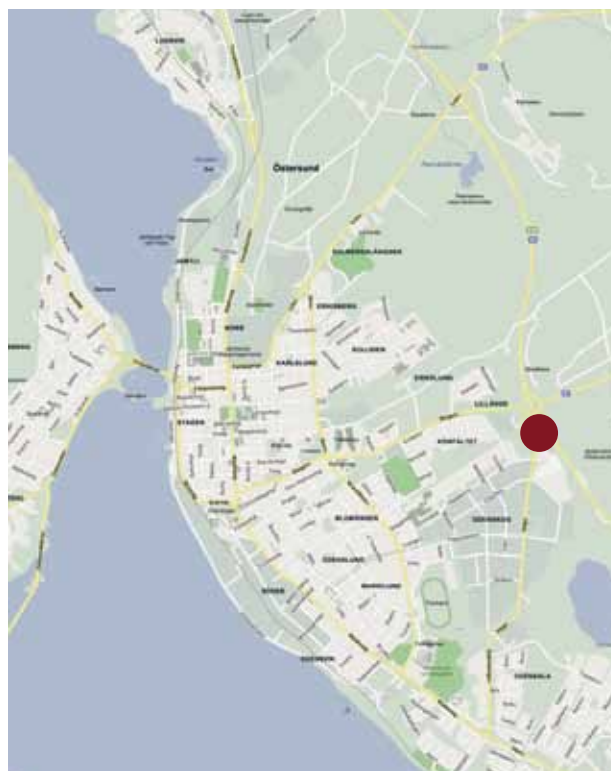
Fyra största fastighetsägarna*	Taxerat värde, Mkr	Taxerad area, m²
Diös Fastigheter AB (inkl Norrvidden)	863	177 000
Östersunds kommun	296	109 500
Offentliga Fastigheter i Sverige II AB	146	18 500
Atrium Ljungberg	138	18 500
NP3 Fastigheter	82	9 439

* Kommersiella, industri- och lagerfastigheter, 2011-08
Källa: Datscha (Forum), SCB

NP3's fastighet i Östersund



Ångvålden 5, Chaufförvägen 27A
Hyresvärde: 15,5 Mkr



Artikel publicerad 2011-10-03
i tidningen Fastighetssverige

"NP3 köper för 160 miljoner"

"NP3 Fastigheter AB köper kommanditbolaget Lillänget södra KB i Östersunds handelsområde Lillänget, från ett danskt kommandit-sällskap.

Förvärvet av Lillänget södra KB är den hittills största enskilda affären för NP3 Fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på drygt 160 miljoner kronor. Fastigheterna tillträds den 1 oktober 2011.

De största hyresgästerna är Systembolaget, Rusta, Apoteket och Lindex.

– Detta är Östersunds absolut bästa externa handelsplats och förvärvet ger oss en stabil och bra bas i Östersund. Vi ser väldigt positivt på Östersund och vill gärna expandera ytterligare här, säger Andreas Nelvig, vd för NP3 Fastigheter AB, med säte i Sundsvall.

– Förvärvet passar oss mycket bra då fastigheterna är i väldigt gott skick, har goda kassaflöden och stabila hyresgäster, poängterar Andreas Nelvig.

NP3 Fastigheter äger efter förvärvet fastigheter för över 600 miljoner kronor varav en tredjedel innehåller lokaler för handel, en tredjedel lager/logistik/industri och en tredjedel kontor/övrigt.

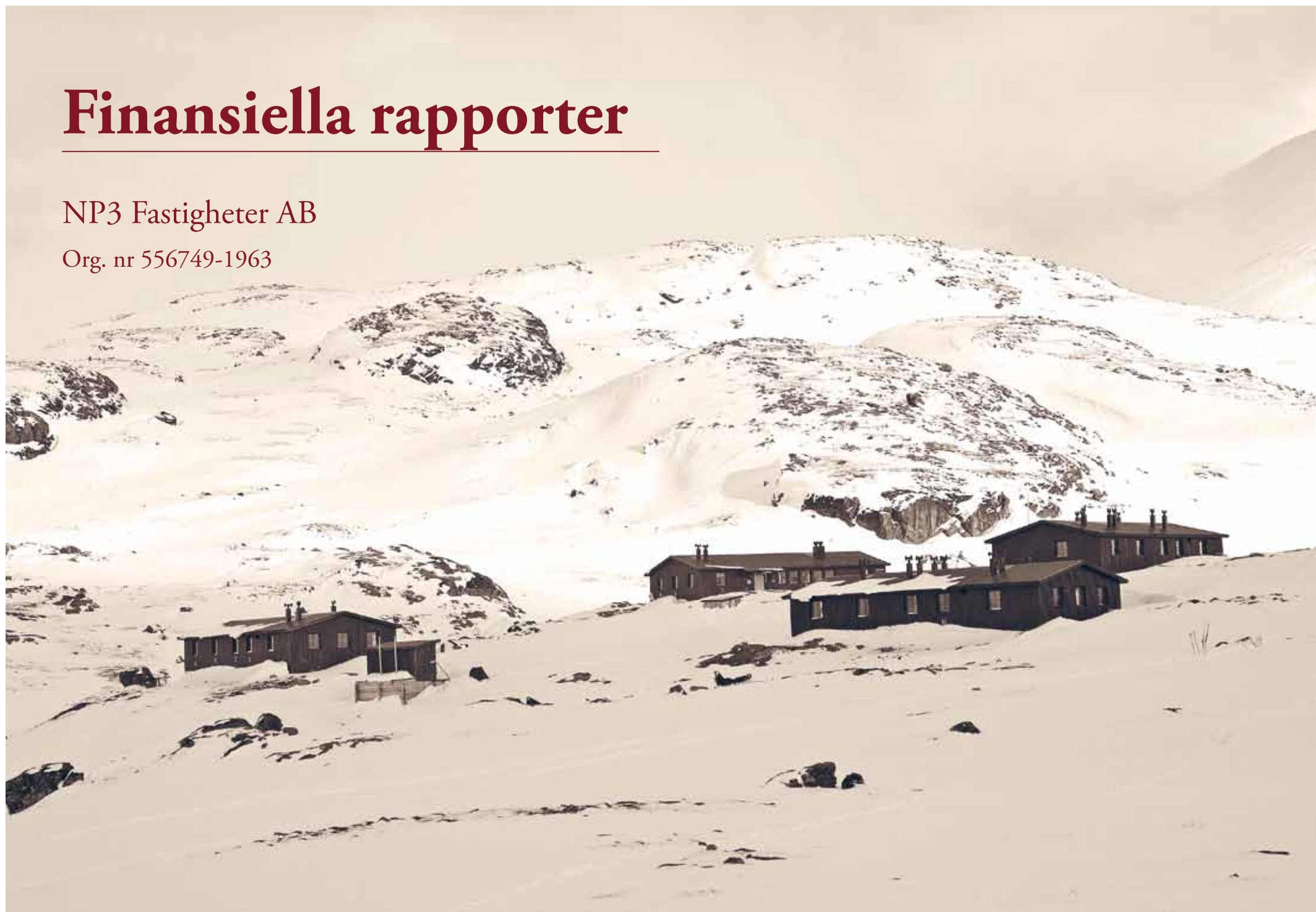
NP3 Fastigheter finns sedan tidigare representerade i Sundsvall, Gävle, Härnösand och i och med det här förvärvet i Östersund.

NP3 Fastigheter har som målsättning att inom tre år expandera till ett fastighetsvärde motsvarande 4–5 miljarder kronor, genom långa partnerskap med institutionella ägare. Expansionen ska ske i tillväxtorter i norra Sverige, från Borlänge i söder till Kiruna i norr. Bolagets strategi är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom kontor, lager/logistik, industri och handel."

Finansiella rapporter

NP3 Fastigheter AB

Org. nr 556749-1963



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för NP3 Fastigheter AB, org.nr 556749-1963, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2011.

Verksamheten

NP3 Fastigheter AB's inriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom segmentet kontor, lager/logistik, industri och handel belägna i norra Sverige.

Vår vision är att genom gott affärsmannaskap, nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Vårt marknadsområde omfattar Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs och Dalarnas län. Vårt fastighetsinnehav är i dagsläget främst koncentrerat till Sundsvall, Gävle och Östersund men vår ambition är att expandera i alla norrländska centralorter, från Borlänge i söder till Kiruna i norr.

Resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 39 289 tkr (1 289). Koncernen redovisar resultat före skatt på 8 540 tkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 2 472 tkr (949), Moderbolaget redovisar resultat före skatt på 48 tkr (140).

Förvärv av dotterföretag

Under 2011 har totalt fyra förvärv av dotterbolag, med totalt 10 fastigheter, skett med sammanlagt underliggande fastighetsvärde på 381 Mkr.

- Maj – Cederlöfs Fastigheter AB, sex fastigheter i Gävle.
- Juni – Kasernhus Fastigheter i Gävle AB, två fastigheter i Gävle.
- Augusti – Näringen 14:4 i Gävle AB, en fastighet i Gävle.
- September – Lillänge Södra Volymshandels KB, en fastighet i Östersund.

Emissioner

Totalt fem emissioner har genomförts under året.

Aktiekapitalets förändring under 2011

Tidpunkt	Ökning av antal aktier	Ökning av aktiekapital	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
Feb - fond/nyemission	42 030	2 012 000	43 030	3 012 000
Juni - nyemission	35 403	2 748 210	78 433	5 760 210
Okt - nyemission	9 918	694 260	88 351	6 454 470
Dec - nyemission	10 134	709 380	98 485	6 893 950

Under året har konvertibla skuldebrev utfärdats till ett sammanlagt belopp på 112 960 279 kr, som vid konvertering motsvarar 228 922 aktier.

Ägarförhållande

Antal utgivna aktier uppgick 31 december till 98 485 aktier. Största ägare i bolaget är Lars-Göran Bäckvall via bolag 44,5% av rösterna, följd av NP3 Vänner i Sundsvall AB 15,5%, NP3 Intressenter i Gävle AB 12,6% och Fyra Linjer Teknik AB 6,7%. Totalt har bolaget 13 aktieägare per bokslutsdagen.

Finansiering

NP3:s planerade expansionstakt är starkt beroende av lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. 2011-12-31 uppgick belåningsgraden cirka 65%. Genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 6 månader och kapitalbindningstiden till knappt 3 år och snitträntan till 4,93%.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under februari 2012 har extra bolagsstämma beslutat om riktad nyemission av av aktier och konvertibler till sju investerare, svenska bolag och stiftelser. Emissionen ska användas för kommande bolags- och fastighetsförvärv. Betalningen av emissionen har skett månadsskiftet februari/mars.

Planerade tillträden sker under mars, april och juni 2012. Under första kvartalet har hyresvärdet ökat med 1 Mkr och hyresintäkterna med 2 Mkr jämfört med Q4 2011.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 39 849 399 kr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	39 849 399
Summa	39 849 399

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning – koncernen

Belopp i KSEK	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning		39 289	1 289
Drift- och underhållskostnader	1	-7 022	-271
Fastighetsskatt		-855	-25
Driftöverskott före avskrivningar		31 412	993
Avskrivningar	3	-2 378	-835
Driftöverskott fastighetsförvaltning		29 034	158
Bruttoresultat		29 034	158
Centrala administrationskostnader	2	-2 030	-195
Övriga rörelsekostnader		-1 604	-
Rörelseresultat		25 400	-37
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter		31	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-16 891	-326
Resultat efter finansiella poster		8 540	-363
Resultat före skatt		8 540	-363
Skatt på årets resultat	7	-3 525	1 653
Årets resultat		5 015	1 290

Balansräkning – koncernen

Belopp i KSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8,9	600 951	223 181
Inventarier	11	106	54
		601 057	223 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		27	-
Uppskjuten skattefordran	12	4 768	4 590
		4 795	4 590
Summa anläggningstillgångar		605 852	227 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		11 024	237
Fordringar hos närstående företag		-	50
Skattefordran	12	34	-
Övriga fordringar		854	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160	100
		12 072	474
Kassa och bank		11 997	2 596
Summa omsättningstillgångar		24 069	3 070
SUMMA TILLGÅNGAR		629 921	230 895

Belopp i KSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		6 185	1 000
Ej registrerat aktiekapital		709	-
Bundna reserver		2 596	335
Fria reserver		34 965	6 380
Årets resultat		5 015	1 290
Summa eget kapital		49 470	9 005
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	23 017	2 858
Övriga avsättningar		387	-
		23 404	2 858
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		420	-
Skulder till kreditinstitut	17	388 387	30 695
Konvertibla lån	16	109 350	-
		498 157	30 695
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 827	74
Konvertibla lån	16	3 641	-
Leverantörsskulder		5 212	823
Skulder till intresseföretag		-	240
Skulder till närstående företag		-	184 228
Skatteskulder		3 005	342
Övriga kortfristiga skulder		22 927	395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 278	2 235
		58 890	188 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		629 921	230 895

Balansräkning koncern forts.

Belopp i KSEK	2011-12-31	2010-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER – KONCERN		
Panter och säkerheter för egna och koncernens skulder		
Fastighetsinteckningar	410 150	126 185
Summa	410 150	126 185
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Kassaflödesanalys – koncern

Belopp i KSEK	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 540	-363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 765	835
	11 305	472
Betald skatt	-1 429	94
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 876	566
före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 291	1 662
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	14 022	185 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 607	187 293
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-100 858	-99 771
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-440	-92 590
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-27	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 325	-192 361
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	41 719	-
Upptagna lån	134 535	7 500
Upptagna lån konvertibellån	112 960	-
Amortering av låneskulder	-193 095	-74
Utbetalad utdelning	-	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96 119	7 326
Årets kassaflöde	9 401	2 358
Likvida medel vid årets början	2 596	238
Likvida medel vid årets slut	11 997	2 596

Belopp i KSEK	2011-12-31	2010-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	31	-
Erlagd ränta	-16 641	-326
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar av tillgångar	2 378	835
Övriga avsättningar	387	-
	2 765	835



Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter

Belopp i KSEK	2011-12-31	2010-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Materiella anläggningstillgångar	373 464	126 179
Rörelsefordringar	5 009	2 085
Likvida medel	15 525	-
Summa tillgångar	393 998	128 264
Avsättningar för uppskjuten skatt	21 540	69
Lån	249 937	19 745
Rörelseskulder	12 434	2 575
Summa skulder och avsättningar	283 911	22 389
Köpeskilling	116 383	99 771
Utbetald köpeskilling	116 383	99 771
Avgär: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-15 525	-
Påverkan på likvida medel	100 858	99 771

Likvida medel

<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	11 997	2 596
	11 997	2 596

Resultaträkning – moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning		2 472	949
Drift- och underhållskostnader	1	-253	-268
Fastighetsskatt		-17	-25
Driftöverskott före avskrivningar		2 202	656
Avskrivningar	3	-42	-42
Driftöverskott fastighetsförvaltning		2 160	614
Bruttoresultat		2 160	614
Centrala administrationskostnader	2	-1 576	-178
Övriga rörelsekostnader		-1 604	-
Rörelseresultat		-1 020	436
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	5 300	-
Ränteintäkter		3	-
Räntekostnader	5	-4 235	-263
Resultat efter finansiella poster		48	173
Bokslutsdispositioner	6	-	-33
Resultat före skatt		48	140
Skatt på årets resultat	7	1 363	-38
Årets resultat		1 411	102



Balansräkning – moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8,9	5 310	5 259
		5 310	5 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	90 917	4 457
Andra långfristiga värdepappersinnehav		27	-
Uppskjuten skattefordran	12	547	-
		91 491	4 457
Summa anläggningstillgångar		96 801	9 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 881	104
Fordringar hos koncernföretag		85 361	-
Fordringar hos närstående företag		-	50
Skattefordringar		34	-
Övriga fordringar		491	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111	19
		87 878	258
Kassa och bank		4 259	2 396
Summa omsättningstillgångar		92 137	2 654
SUMMA TILLGÅNGAR		188 938	12 370

Balansräkning – moderföretag forts.

Belopp i KSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 185	1 000
Ej registrerat aktiekapital		709	-
		6 894	1 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		38 439	300
Årets resultat		1 411	102
		39 850	402
Summa eget kapital		46 744	1 402
<i>Obeskattade reserver</i>			
	14	194	194
		194	194
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		-	26
		-	26
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		420	-
Skulder till kreditinstitut	17	7 243	7 317
Konvertibla lån	16	109 350	-
		117 013	7 317

Belopp i KSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	74	74
Konvertibla lån	16	3 641	-
Leverantörsskulder		3 028	157
Skulder till koncernföretag		-	2 319
Skulder till intresseföretag		-	240
Skatteskulder		-	158
Övriga kortfristiga skulder		16 467	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 777	368
		24 987	3 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 938	12 370

Belopp i KSEK	2011-12-31	2010-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER – MODERFÖRETAG		
Panter och säkerheter för egna och koncernens skulder		
Fastighetsinteckningar	7 000	7 000
Aktier i dotterföretag	100	50
Summa	7 100	7 050
Ansvarförbindelser		
Borgen till förmån för koncernföretag	386 897	-

Kassaflödesanalys – moderföretag

Belopp i KSEK	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	48	173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	5 342	42
	5 390	215
Betald skatt	598	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 988	198
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-85 375	-207
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	18 106	2 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61 281	2 922
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-94	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-91 787	-4 457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 881	-4 457
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	41 719	-
Upptagna lån	2 410	3 867
Upptagna konvertibellån	112 960	-
Amortering av låneskulder	-2 064	-74
Utbetald utdelning	-	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	155 025	3 693
Årets kassaflöde	1 863	2 158
Likvida medel vid årets början	2 396	238
Likvida medel vid årets slut	4 259	2 396

Belopp i KSEK	2011-12-31	2010-12-31
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – MODERFÖRETAG		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	3	-
Erlagd ränta	-4 235	-263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Anteciperad utdelning från dotterföretag	5 300	-
Avskrivningar av tillgångar	42	42
	5 342	42
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 259	2 396
	4 259	2 396



Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år, förutom avskrivningsprinciperna för förvaltningsfastigheter, se nedan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 24 Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning.

Syntetiska optioner

Bolaget redovisar syntetiska optioner enligt BFNAR och Redovisningsrådet akutgrupp yttrande URA2.

Värdering har skett enligt Black & Scholes modell för värdering av optioner, aktievärdet har bestämts utifrån aktievärdet vid teckningstillfället och hänsyn har tagits till förväntade utdelningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan för förvaltningsfastigheter baseras på byggnadernas aktuella restvärde vid förvärvstillfället. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningstider tillämpas, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade tillgångar.

	% per år
Förvaltningsfastigheter	
- Byggnader	1
- Markanläggningar	5
- Byggnadsinventarier	1–20
Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Intäkter för fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser försäljningsintäkter, försäljningsadministration inklusive omkostnader, bokfört värde för sålda fastigheter.

Ränteutgifter resultatförs i den period de avser.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RRI:00.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom övervärde i förvaltningsfastigheter.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade vinster elimineras i sin helhet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar aktieägartillskott och koncernbidrag i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0)% av inköpen och 2,5% (0)% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Noter

Not 1 Drift- och underhållskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Koncern		
Drift	-4 326	-42
Underhåll	-2 696	-229
Summa	-7 022	-271
Moderföretag		
Drift	-187	-42
Underhåll	-66	-183
Summa	-253	-225

Not 2 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>		
Moderföretag		
Män	2	-
Kvinnor	-	-
Totalt i moderföretaget	2	-
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	2	-

Not 2 forts.

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Moderföretag		
Löner och övriga ersättningar	-1 038	-
Summa	-1 038	-
Sociala kostnader	-493	-
(varav pensionskostnader)	-133	-
Dotterföretag		
Löner och övriga ersättningar	-	-
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Löner och övriga ersättningar	-1 038	-
Summa	-1 038	-
Sociala kostnader	-493	-
(varav pensionskostnader)	-133	-

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Koncern		
Förvaltningsfastigheter	-2 178	-835
Markanläggningar	-132	-
Inventarier	-68	-
Summa	-2 378	-835
Moderföretag		
Förvaltningsfastigheter	-42	-42
Summa	-42	-42

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Anteciperad utdelning	5 300	
Summa	5 300	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern		
Räntekostnader	-13 123	-326
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-3 518	-
Valutakursdifferenser	-250	-
Summa	-16 891	-326
Moderföretag		
Räntekostnader	-717	-263
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-3 518	-
Summa	-4 235	-263

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-33
Summa	-	-33

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncern		
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-2 322	-94
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 566	1 747
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	1 363	-
Summa	-3 525	1 653
Moderföretag		
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-	-27
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	1 363	-11
Summa	1 363	-38

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2011-12-31	2010-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	241 858	5 358
- Nyanskaffningar	320	-
- Förvärv av dotterföretag	458 710	220 129
- Omklassificeringar	1 286	16 371
	702 174	241 858
<i>Avskrivningar enligt plan:</i>		
- Förvärv av dotterföretag	-78 904	-19 071
- Årets avskrivning enligt plan	-2 310	-835
	315 071	101 779
<i>Skattemässiga restvärden</i>		
	315 071	101 779
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	5 358	5 358
- Nyanskaffningar	82	-
	5 440	5 358
<i>Avskrivningar enligt plan:</i>		
- Årets avskrivning enligt plan	-42	-42
	-42	-42
<i>Skattemässiga restvärden</i>		
	5 156	5 160

Not 9 Pågående ny- och ombyggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Koncern		
Vid årets början	1 286	-
Investeringar	22	1 286
Omklassificeringar	-1 286	-
Redovisat värde vid årets slut	22	1 286
Moderföretag		
Vid årets början	-	-
Investeringar	12	-
Redovisat värde vid årets slut	12	-



Not 10 Andelar i koncernföretag

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	4 457	-
- Inköp	86 460	4 457
Redovisat värde vid årets slut	90 917	4 457
Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag		
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.		
Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar i %	Redovisat värde
Högom AB, 556815-7407, Sundsvall	100	4 494
Sköns Prästbord 2:3 KB, 969645-4501	1	0
Lillänge Södra Volymhandels KB, 969676-9042, Sundsvall	1	412
NP3 Förvaltning AB, 556827-8666, Sundsvall	100	68 622
- Valknytt AB, 556831-3067, Sundsvall	100	
- Förfast AB, 556823-1277, Sundsvall	100	
- Sköns Prästbord 2:3 KB, 969645-4501	99	
NP4 Förvaltning AB, 556843-3139, Sundsvall	100	17 139
- Cederlöfs Fastigheter AB, 556692-4501, Sundsvall	100	
NP5 Förvaltning AB, 556814-4074	100	50
- Kasernhus Fastigheter Gävle AB, 556662-2915, Sundsvall	100	
- Näringen 14:4 Fastighets AB, 556858-1960, Sundsvall	100	
- Lillänge Södra Volymhandels KB, 969676-9042, Sundsvall	99	
- NP5 Fastigheter AB, 556853-7459, Sundsvall	100	
NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, Sundsvall	100	50
NP7 Förvaltning AB, 556878-4770, Sundsvall	100	50
NP8 Förvaltning AB, 556859-2249, Sundsvall	100	50
NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, Sundsvall	100	50
		90 917

Not 11 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	335	-
- Nyanskaffningar	748	-
- Förvärv av dotterföretag	-	335
	1 083	335
<i>Avskrivningar enligt plan:</i>		
- Förvärv av dotterföretag	-631	-
- Årets avskrivning enligt plan	-68	-33
	-699	-33

Not 12 Uppskjuten skattefordran

Koncern		
Byggnader och mark	4 184	4 590
Underskottsavdrag	584	-
Summa	4 768	4 590
Moderföretag		
Byggnader och mark	-37	-
Underskottsavdrag	1 363	-
Effekter av koncernbidrag	-779	0
Summa	547	-

Underlag för beräkning av uppskjuten skatt avseende byggnader och mark består av temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

Not 13 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	2011-12-31 Fria reserver
Koncern			
Vid årets början	1 000	335	7 670
Justering eget kapital		-192	-6 104
Ej registrerat aktiekapital	709		
Nyemission	5 185		35 963
Fondemission			-111
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		2 453	-2 453
Årets resultat			5 015
Vid årets slut	6 894	2 596	39 980

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Moderföretag		
Vid årets början	1 000	402
Ej registrerat aktiekapital	709	
Nyemission	5 185	
Överkursfond		35 936
Fondemission		-111
Erhållna koncernbidrag		3 001
Skatteeffekt på koncernbidrag		-789
Årets resultat		1 411
Vid årets slut	6 894	39 850

Antal utgivna aktier uppgift 31 december 2011 till 98 485 aktier.

Not 14 Obeskattade reserver

	2011-12-31	2010-12-31
Moderföretag		
<i>Periodiseringsfonder:</i>		
- Avsatt vid tax 2009	23	23
- Avsatt vid tax 2010	138	138
- Avsatt vid tax 2011	33	33
Summa	194	194

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

Koncern		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till anläggningstillgångar	23 404	2 858
Summa	23 404	2 858
Moderföretag		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till anläggningstillgångar	-	26
Summa	-	26

Not 16 Konvertibla lån

	2011-12-31	2010-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 610	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	109 350	-
Summa	112 960	-
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 610	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	109 350	-
Summa	112 960	-
Lånen löper med räntor om 4,25–5 %.		

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 827	74
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	23 308	296
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	365 079	30 399
Summa	394 214	30 769
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	74	74
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	296	296
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 947	7 021
Summa	7 317	7 391

Not 18 Syntetiska optioner

Optionsavtal har tecknats med VD och tre styrelseledamöter. Tilldelningen avser 2 000 underliggande aktier per option. Priset för optionerna uppgår till 34 kr per aktie med ett lösenpris om 500 kr per aktie. Optionerna har en löptid till 2014-12-31. Aktievärdet vid teckning uppgick till 475 kr per aktie. Värdering har skett enligt Black & Scholes modell för värdering av optioner.

Underskrifter

Sundsvall 2012-03-12

Rickard Backlund
Ordförande

Lars-Göran Bäckvall

Anders Nilsson

Andreas Nelvig
Verkställande direktör

Per-Olof Jämtberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-12

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i NP3 Fastigheter AB, org. nr 556749-1963.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter; vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredo-

visningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

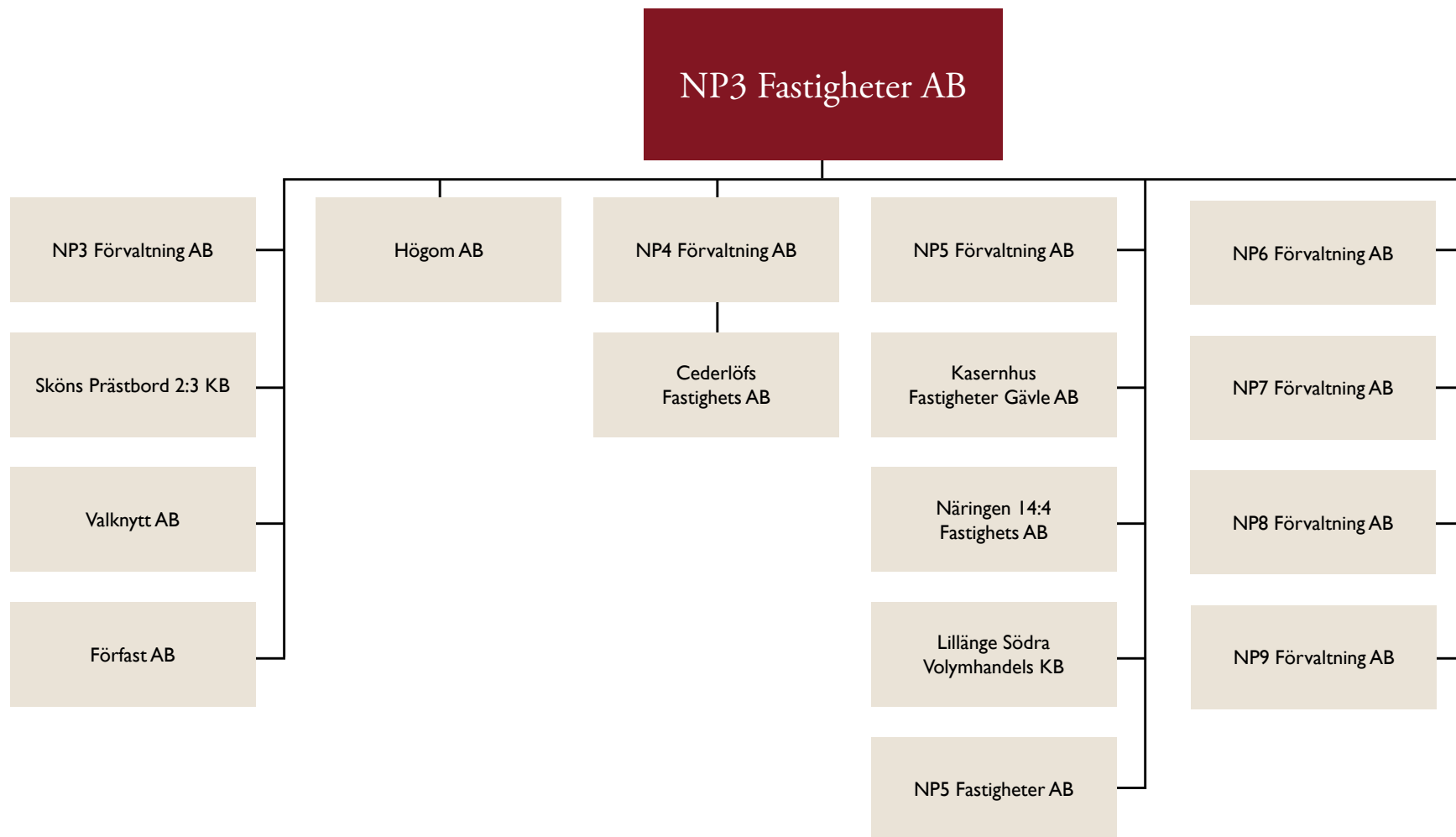
Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 12 mars 2012

Lars Skoglund

Auktoriserad revisor

Bolagsstruktur



Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital 2

Resultat före skatt korrigerat med konvertibelräntor i procent av genomsnittligt eget kapital vid full konvertering.

Soliditet

Eget kapital vid full konvertering i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster med räntetäkter dividerat med räntekostnader exklusive konvertibelräntor.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital vid full konvertering.

Aktierelaterade nyckeltal

Genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån teckningslikvidens erläggande, eller vid kvittning, datum när kvittningsbar fordran förelåg.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal genomsnittligt utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med antal genomsnittligt utestående aktier.

Driftöverskott per aktie

Driftöverskott före avskrivningar dividerat med antal genomsnittliga utestående aktier.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet i slutet av året. Hyresintäkterna avser årsbasis 1 jan påföljande år.

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i NP3's ägo vid periodens slut.

Fastigheternas bokförda värde

Bokfört värde för koncernens fastighetsbestånd.

Hyresvärde

Hyresintäkter (intäkterna) plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftöverskott före avskrivningar i procent av hyresintäkter (intäkterna).

Genomsnittlig kontraktstid

Återstående kontraktstid per hyresgäst viktats med hänsyn till hyresgästens årshyra.



Besöksadress: Heffnersvägen 1, 856 33 Sundsvall
Postadress: Box 12, 851 02 Sundsvall

Tfn 060-777 03 00
www.np3fastigheter.se
info@np3fastigheter.se