

Årsredovisning 2012



Ett värdeskapande fastighetsbolag
med fokus på norra Sverige.

NP3 FASTIGHETER

Med god kontroll på våra förvärv fortsätter vi framåt

NP3 har haft en fortsatt stark tillväxt under 2012. Förra året vid den här tiden så var det med stolthet vi presenterade vårt första bokslut. Med bokslutet 2012 känner vi oss minst lika stolta över bolaget, organisationen och över de nyckeltal samt de resultat vi presenterar.

Nu, drygt två år sedan NP3 startade, har bolaget vuxit från ett fastighetsbestånd med ett värde på drygt 200 miljoner kronor till över 1,2 miljarder kronor.

NP3 har idag ett årshyresvärde om cirka 137 miljoner kronor och cirka 166 000 kvadratmeter i uthyrningsbar yta att jämföra med 62 miljoner kronor och 63 000 kvadratmeter vid samma tidpunkt förra året. Jag påpekade då att vi har en flexibel organisation som tillsammans med våra samarbetspartners klarar av betydligt fler fastigheter med samma goda kontroll. Detta känner jag verkligen även idag. Vi har god kontroll på våra förvärv och kommer att fortsätta växa med samma flexibla organisation vilket är prioriterat då affären hela tiden skall vara det centrala i NP3.

NP3 finns idag representerat i fyra marknader, Sundsvall, Gävle, Falun/Borlänge (Dalarna) samt Östersund. Vi avser att under 2013, i enlighet med vår strategi, framförallt växa oss starkare på dessa orter, men vi ser även potential att gå in i ytterligare någon eller några marknader. Målsättningen för året är att nå en tillväxt om 1 miljard kronor vilket är ett högt mål men som vi ser som

realistiskt med tanke på pågående dialog med både investerare och i samband med intressanta transaktionsmöjligheter. Dock är alltid tillväxtmålen underställda lönsamhetsmålen, vi skall göra rätt affärer!

Vi i NP3 skall fortsätta att värna om våra starka nyckeltal, såsom en överskottsgrad om 78 procent, och en uthyrningsgrad om 96 procent för helåret 2012. Vi har budgeterat en överskottsgrad om 80 procent och en vakans om högst 5 procent för 2013 och vårt absoluta mål är att nå budgeten och samtidigt nå tillväxt om 1 miljard kronor!

Vid utgången av 2012 har vi en ökad närvaro på marknaden

Vi ser idag, ett kvartal in på 2013, att vi har lyckats bra med uthyrningen även om vi har en hel del att fortsätta jobba med. Efter årets utgång så har större uthyrningar skett i Gävle och Borlänge där vi även lyckats justera hyran på ett positivt sätt men samtidigt även förlängt hyresdurationen. Vid utgången av 2012 har vi en ökad närvaro på marknaden med dedikerade affärsområdesansvariga och fler fastigheter i alla marknadsområden vilket bidrar till att vi idag är en aktör att räkna med, och det är viktigt för att vi skall lyckas hålla våra mål vad gäller en ekonomisk vakans om 4-5 procent.

Hittills under 2013 har vi genomfört ett förvärv om 20 000 kvadratmeter i Dalarna. Förvärvet stärker vår närvaro vilket ligger i linje med våra mål. Vi ser även stora möjligheter att förvärva fastigheter i våra andra marknadsområden och kommer under 2013 att prioritera framförallt Gävle, dock så gäller alltid "att göra rätt affärer" i första hand. Om rätt affär uppstår så skall vi, NP3, vara en naturlig affärspartner och vi ser fram emot ett spännande, intensivt och affärsmässigt 2013!



Andreas Nelvig

2012 i siffror

■ **89 888 tkr**
i hyresintäkter (39 289 tkr 2011)

■ **69 945 tkr**
driftnetto (31 412 tkr 2011)

■ **+ 33 562 tkr**
kassaflöde från löpande verksamheten (14 607 tkr 2011)

■ **1 278 mkr**
balansomslutning (630 mkr 2011)

■ **29 fastigheter**
förvärvades under året (10 st 2011)

■ **179 mkr**
kapital tillfört via emissioner (157 mkr 2011)

INNEHÅLL

Del 1

VD har ordet	2
2012 i korthet	3
Tillväxt och expansion	5
Affärsidé, vision och strategi	6
Marknadsanalys	7
Köpmannen	8
Våra marknadsområden	9
Sundsvall	10
Gävle	12
Östersund	14
Dalarna	16
Organisation och styrelse	18

Del 2

Ekonomisk redovisning	19
Förvaltningsberättelse	20
Definitioner	22
Resultaträkning koncernen	23
Balansräkning koncernen	24
Kassaflödesanalys koncernen	26
Resultaträkning moderbolaget	28
Balansräkning moderbolaget	30
Kassaflödesanalys moderbolaget	32
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	34
Noter	35
Revisionsberättelse	40
Underskrifter	41

Året i korthet

Q1 januari - mars

Under årets första kvartal gjordes förvärv till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 125 mkr genom tre bolagsaffärer. Kvartal ett visade ett starkt ekonomisk resultat med en överskottsgrad om 77 procent vilket bland annat påverkades av en mild vinter. Nya och omförhandlade kontrakt tecknas till en årshyra om 3 mkr. Under kvartal ett genomfördes en riktad nyemission vilken tillförde NP3 totalt 106 mkr.

Q2 april - juni

Under andra kvartalet gjordes förvärv till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 350 mkr genom fyra bolagsaffärer och en fastighetsaffär. Under kvartal två ökade årshyresvärdet till följd av tillträden på nyförvärv till knappt 100 mkr. Överskottsgraden för kvartal två ökade markant till 88 procent vilket gav cirka 83 procent för första halvåret. En nyemission genomförs vilken tillförde totalt 43 mkr.

Q3 juli - september

Under tredje kvartalet gjordes förvärv till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 35 mkr och bolaget fick tillträde till en centralt belägen kontorsfastighet i Sundsvall som från februari 2013 är NP3s huvudkontor. Hyresvärdet ökade ytterligare till följd av förvärv och verksamheten var fortsatt stabil. Överskottsgraden blev höga 82 procent för kvartal tre. En fastighet i Gävle såldes genom bolag med vinst. NP3 nådde ett fastighetsvärde över 1,1 mdr under kvartalet.

Q4 oktober - december

Under årets sista kvartal genomfördes förvärv om cirka 133 mkr, och NP3 tillträdde cirka tjugo fastigheter i Sundsvall/Timrå och en mindre fastighet i Härnösand. Överskottsgraden för kvartal fyra blev lägre än tidigare, 68 procent vilket gör att årsutfallet landar på 78 procent. Under kvartal fyra genomfördes en nyemission på totalt 29 mkr.



*Banvakten 1 i
Borlänge med en
totalyta på 15 011m².
Vår största hyresgäst,
Tibnor har sin verk-
samhet här.*

Tillväxt och expansion

Fortsatt stark tillväxt för NP3

NP3 har haft en fortsatt stark tillväxt under 2012. Hyresvärdet har ökat från cirka 62 miljoner kronor till lite drygt 137 miljoner kronor och den uthyrningsbara ytan har ökat från 63 472 till 166 516 kvadratmeter. NP3 hade som målsättning att växa främst i befintliga marknadsområden samt förvärva fastigheter i en ytterligare marknad. Under 2012 har förvärv av fastigheter genomförts för cirka 100 miljoner kronor i Östersund, drygt 200 miljoner kronor i Sundsvall (inklusive Örnköldsvik 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.

NP3 har på ett bra sätt bildat en plattform i Dalarna och även stärkts i övriga marknader. Under 2013 är avsikten att NP3 ska växa vidare främst på befintliga marknader.

Stor potential på samtliga marknadsområden

I Östersund har NP3 nu tillgång till bästa handelsläge i Lillänge samt en nybyggd industrifastighet med långt

hyreskontrakt. Stora möjligheter finns att stärka NP3 ytterligare i Östersund under 2013-2014.

Dalarna är ny marknad för NP3 och den näst största efter Sundsvall. Fortsatta investeringar kommer att genomföras i Dalarna, i NP3s befintliga bestånd men även i nya fastigheter.

Hyresvärdet ökade med ca 70 miljoner kronor 2012

Sundsvall är NP3s största marknad och en fortsatt tillväxt i regionen (inklusive Örnköldsvik) ses som mycket positiv. I samband med ett större förvärv av Fastighetsbolaget M-punkten så pågår en omstrukturering av beståndet. Under första kvartalet 2013 har två fastigheter avyttrats, avsikten är att renodla fastighetsportföljen ytterligare för att skapa utrymme till nya förvärv samt möjligheter till en effektiv förvaltning.

Gävle är en marknad med stor potential vilken kommer att prioriteras för fortsatt tillväxt 2013-2014. NP3 har idag cirka 30 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i Gävle och målet är långsiktigt minst 100 000 kvadratmeter.

Bra resultat för 2012

Under 2012 har hyresmarknaden varit tuff men ändå fallit väl ut för NP3. Det finns dock en risk för en ökning av våra vakanser under 2013-2014 vilket är naturligt då NP3 har en väldigt hög uthyrningsgrad. För att fortsätta hålla nere vakansnivåerna så satsas nu extra resurser för att arbeta ännu mer proaktivt med våra befintliga kunder.

Höga men realistiska mål

Under 2013 har NP3 ett tillväxtmål om 1 miljard kronor vilket skulle innebära ett totalt fastighetsvärde om cirka 2,3 miljarder kronor vid årsskiftet 2013/2014. NP3s mål om ett bestånd om 4-5 miljarder kronor i slutet av 2014 ligger fortsatt oförändrat och bedöms fortfarande som ett högt men realistiskt mål.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på förhållanden per 2012-12-31.

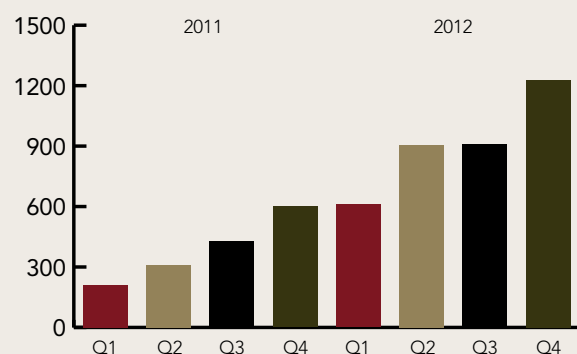
Avkastning eget kapital	24,7 %
Avkastning eget kapital 2	11,9 %
Soliditet	9,8 %
Soliditet 2	28,7 %
Räntetäckningsgrad	2,26
Belåningsgrad fastigheter	60,9 %
Skuldsetningsgrad	2,04

Aktierelaterade nyckeltal

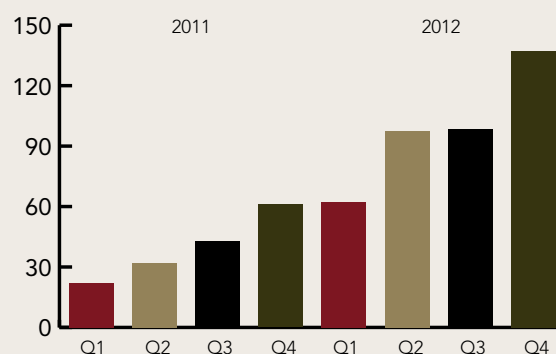
Nyckeltalen baseras på genomsnittligt antal aktier under året. Inom parantes anges nyckeltalet efter full konvertering.

Resultat före skatt, avskrivningar och ränta på konvertibler	225 kr	(68 kr)
Resultat efter skatt	125 kr	(38 kr)
Driftsöverskott	406 kr	(122 kr)

Fastighetsvärde mkr



Hyresvärde mkr



NP3s affärsidé, vision och strategi

■ Affärsidé

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

■ Strategi

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

■ Vision

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

■ Miljö

NP3 arbetar kontinuerligt för att minska vår miljöpåverkan.

NP3'S AFFÄRSMODELL

- Målstyrning – tydliga, offensiva och mätbara mål styr verksamheten på alla nivåer.
- Fokus på värdeskapande samtidigt som kostnaderna ständigt är under bevakning.
- Regelbunden rapportering till ägarna – ett strukturerat och tydligt format underlättar kommunikationen.
- Transaktionsverksamhet som bidrar till avkastningen – ett kontinuerligt och aktivt arbete med strategiska förvärv och försäljningar skapar värden för aktieägarna.
- En öppen och affärsdriven bolagskultur bidrar till att kundernas behov tillgodoses och att lönsamma beslut fattas i hela organisationen.



Marknadsanalys

Strategiska orter för
NP3 Fastigheter i
Norrländ



” Norrland är en stark exportregion och regionens viktiga råvarutillgångar öppnar för fortsatt tillväxt av svensk industri och nya arbetstillfällen inom regionen.

TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER HOS NP3

Hyresgäst	Hyrd yta	Andel av total
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 %
Alfta Frakt	5 387	3,2 %
Swedol	5 017	3,0 %
Rusta	4 321	2,6 %
NKL	2 635	1,6 %

VÄRT ATT VETA OM NORRLAND...

■ 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 (117 000), Sundsvall (96 000), Gävle (95 000), Luleå (75 000), Skellefteå (72 000) och Östersund (59 000).

(Inom parentes anges antal invånare)

■ Skog, malm och vattenkraft är viktiga råvaror från norra Sverige.

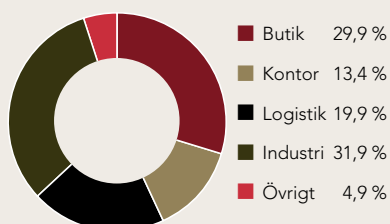
■ Merparten av den totala malmproduktionen i EU kommer från norrländska gruvor.

■ 80 procent av Sveriges samlade vattenkraft produceras i norrländska älvar, och av denna levereras över hälften av energin till södra Sverige.

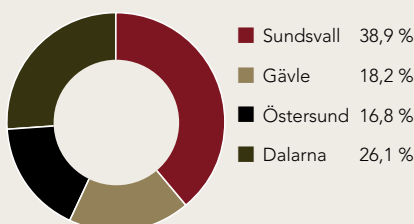
■ Nettoexportvärdet för Norrland är högre än för andra regioner i landet och nettoexporten av industri, turism, elkraft och jordbruk är cirka 25 procent högre än riksgenomsnittet.

■ I norra Sverige finns de tre universiteten Umeå universitet, Mittuniversitetet och Luleå tekniska universitet.

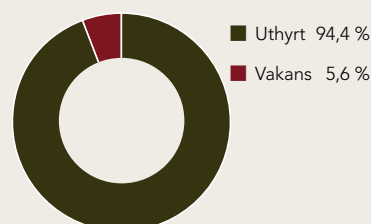
Hyresvärde per segment



Hyresvärde per region



Uthyrningsgrad totalt



Nytt huvudkontor för NP3 i Sundsvall

I mars 2012 skedde förvärvet av Köpmannen 1 som ligger på Esplanaden i centrala Sundsvall.

Efter att fastigheten genomgått omfattande inre renoveringar stod den klar för inflyttning i februari 2013. Ombyggnationen har resulterat i mer öppna ytor och bland annat nya kontorslandskap.

Lokalerna är helt anpassade efter NP3s behov och har fått en annorlunda interiör som sticker ut.

– NP3 är ett ungt, framåt och expanderande bolag och det skall avspeglas i våra egna lokaler vilket jag verkligen tycker vi och våra samarbetspartners har lyckats med, säger Andreas Nelvig, VD

Inredarens tankar kring projektet

I arbetet med att gestalta det unga företaget NP3 så var det viktigt att få fram en känsla av nytänkande i inredningen. Av den anledningen har vi använt möbler och armaturer med ett modernt och vågat formspråk.

Företaget förädlar kontinuerligt sina fastigheter och det kändes viktigt att få gestalta den ständigt pågående byggprocessen. Vi lämnade några av ytskikten med en rå känsla i betong och tegel. Vi har även tagit fram ett konstverk i kopparrör som växer fram ur en

vägg och upp i undertaket. Några av armaturerna påminner om bygglampor.

En av de viktigaste önskemålen från NP3 var att kontoret skulle kännas varmt och inbjudande. Som kontrast mot den lite industriella och råa känslan i lokalen har vi använt mängder av färgstarka textilier i oväntade mönster.

Projektet har varit mycket givande och NP3 och dess personal har varit fina samarbetspartners.

Regina Bengtsdotter, ISI Inspiration

KÖPMANNENS HISTORIK

Stackellska villan, kvarteret Köpmannen 1

Stackellska villan uppfördes år 1895 av bankdirektör Leonard Stackell. Huset användes från början som bostad för honom och hans familj. Mest känd är han för sin tid som förvaltare på Svartviks sågverk åren 1874–1891. Byggnadens eleganta helhetsverkan och de skulpterade fasaddekorationerna tyder på stor konstnärlig skicklighet. Arkitekt var Fr. Bengtsson.



Våra marknadsområden

- Sundsvall
- Gävle
- Östersund
- Dalarna



Sundsvall



Draken är Sundsvalls officiella symbol. Den beskyddar och ger energi till staden. Sundsvalls drake skänker mod och styrka till den som ska uträtta storverk. Drakens budskap är alltid detsamma: I Sundsvall är ingenting omöjligt. Det känner vi av på NP3!

NP3s bestånd i Sundsvall

Sundsvall är NP3s första och största affärsområde som under året har fortsatt att växa till att innefatta trettio fastigheter som tillsammans står för 39 procent av NP3s hyresvärde och 39 procent av fastighetsvärdet. Vakansgraden är mycket låg, cirka 4 procent.

NP3s bestånd finns, förutom i Sundsvall, på orterna Timrå, Härnösand och Örnsköldsvik. Viktiga hyresgäster i marknadsområde Sundsvall är bland annat Systembolaget och Bilbolaget samt Nordic Flanges i Örnsköldsvik.

Strategiskt läge vid kusten, mitt i Sverige

Sundsvall är Medelpads enda stad. Sina stadsrättigheter fick man 1621 av Gustav II Adolf, som också står som staty på Stora Torget. Här bor cirka 96 700 invånare. Sundsvallsregionen är norra Sveriges största arbetsmarknad med både stora nationella och internationella bolag och lokala entreprenörsföretag. Det strategiskt viktiga läget mitt i Sverige vid kusten, gynnar handels- och servicenäringsen som är den största i Norrland. Här finns också statliga verk som Bolagsverket, SPV och CSN tillsammans med Mittuniversitetet.

Staden har en tydlig prägel av sport och friluftsliv och kan vara stolt över stora framgångar inom sporter som basket, innebandy, skidor och simning.

Hela Sundsvallsregionen är en växande region med bra kommunikationer genom närhet till flygplats, tåg och europavägarna E4 och E14. Under 2010 påbörjades arbetet med att bygga en bro över Sundsvallsfjärden vilket väntas skapa tillväxt och nya exploateringsmöjligheter.

SUNDSVALL

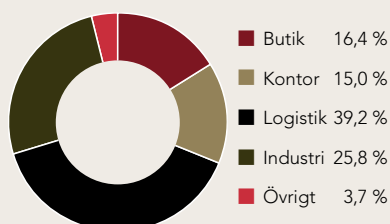
Fem största fastighetsägarna*	Yta 1000-kvm	Taxv. mkr
NS Holding AB/Norrporten	185	1088
Diös Fastigheter AB	170	700
Ikano/Ikea	64	1046
NP3 Fastigheter AB	54	96
Poularde AB/Norrlandspojkarna	52	63
TotalFörvaltning AB	48	85

*Källa: Byggstatistik AB. Uppgifterna avser 2012-12-31.
Kommersiella, industri- och lagerfastigheter exkl. kommun och landsting.

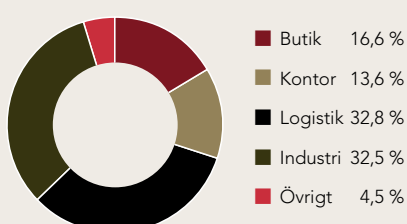
NP3 I MARKNADSOMRÅDE SUNDSVALL

Hyresvärde, mkr	53,5
Fastighetsvärde, mkr	451
Area, m ²	72 553

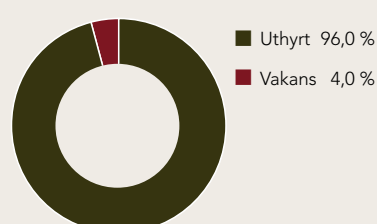
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



AFFÄRSANSVARIG SUNDSVALL MATS ANDERSSON

Här känns läget fortsatt stabilt

Under 2012 har NP3 vuxit kraftigt i marknadsområde Sundsvall, som även innefattar Timrå, Härnösand och Örnsköldsvik. Året har präglats av mycket in- och utflyttningar på mindre lokaler, men med en trygg bas av långa kontrakt.

Hyresnivåerna har ökat i princip vid samtliga nytecknade avtal under året, samtidigt som vakanssituationen är

väldigt god. Härnösand och Örnsköldsvik är till 100 procent uthyrt och i Timrå har vi endast några kontor vakanta. De vakanser som är i Sundsvall är även de kontor, samt några mindre industrilokaler.

I början av 2013 fick vi en relativt stor vakans. Vi ser dock goda möjligheter att hyra ut den under året då vi redan innan flytten påbörjat uthyrnings-

arbetet. För 2013 känns uthyrningsläget och efterfrågan på våra lokaler stabilt. I och med att NP3 vuxit så pass mycket i Sundsvallsområdet har vi blivit en aktör att räkna med.



Mats Andersson

FASTIGHETSFÖRTECKNING SUNDSVALL/TIMRÅ, HÄRNÖSAND OCH ÖRNSKÖLDSVIK

Fastighet	Adress	Ort	Fastighetstyp	Total area m ²
Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 686
Själavad Prästbord 1:131	Kabelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974
Vivstamon 1:37 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Butik	6 187
Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 086
Målås 4:6	Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800
Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	3 608
Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 311
Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Logistik	2 715
Valknytt 4	Norra vägen 25	Sundsvall	Butik	2 670
Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	2 635
Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	1 992
Rosenborg 4	Kolvägen 14 B	Sundsvall	Kontor	1 800
Vävsleden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Butik	1 740
Högom 3:187	Tegelvägen 14	Sundsvall	Logistik	1 472
Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Butik	1 438
Högom 3 198	Mejselvägen 10-12	Sundsvall	Industri	1 395
Plutonen 1	Plutonvägen 3	Sundsvall	Industri	1 345
Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 329
Tuna Ängom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327
Skedlo 2:63 2:68	Skedlovägen 24	Sundsvall	Övrigt	1 327
Luftvärnet 2	Bataljonsvägen 3	Sundsvall	Övrigt	1 190
Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
Regementet 4	Regementsvägen 10	Sundsvall	Kontor	791
Staben 3	Regementsvägen	Sundsvall	Övrigt	780
Kompaniet 7	Kompanivägen 20	Sundsvall	Industri	778
Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
Regementet 6	Regementsvägen 4	Sundsvall	Kontor	503
Kompaniet 6	Kompanivägen 14	Sundsvall	Industri	490
Köpmannen 1	Esplanaden 16	Sundsvall	Kontor	433
Regementet 5	Regementsvägen 2	Sundsvall	Kontor	150

Gävle



Världens största halmbock finns i Gävle och invigs varje år sedan 1966 på skyltsöndagen, första advent. Tyvärr överlever de flesta inte ens två månaders ålder.

NP3s bestånd i Gävle

Under 2012 har NP3 fortsatt att växa i Gävle men även sålt en fastighet. Vid årsskiftet har NP3 en stabil bas med nio fastigheter som tillsammans står för 18 procent av NP3s hyresvärde och 18 procent av fastighetsvärdet. Vakansgraden är låg, cirka 6 procent.

Viktiga hyresgäster i Gävle är bland annat Migrationsverket och Alfta Frakt.

En stad med ett fantastiskt läge och en stark framtidstro

Gävle har 95 000 invånare. Det är en av Sveriges äldsta handelsstäder och blev stad år 1446. Gävle är residensstad i Gävleborgs län med högskola, länsstyrelse och länsjukhus.

Här möts nya och gamla handelsvägar med starka industritraditioner och tillväxtbranscher. Gävle hamn har stor betydelse för regionen och norra Mellansverige. Hamnstrategiutredningen har utpekat Gävle Hamn som en av tio rikshamn. Tillgängligheten till staden är mycket god genom snabba kommunikationer och närheten till Stockholm- Mälardalen, Västmanland, Dalarna och Hälsingland. Dessutom ligger Arlanda flygplats endast 60 minuter söderut. Just nu bygger man upp en ny stadsdel vid havet, Gävle Strand som ska omfatta cirka 1 200 bostäder.

GÄVLE

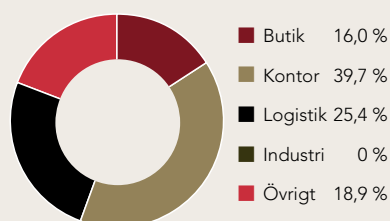
Fem största fastighetsägarna*	Yta 1000-kvm	Taxv. mkr
Diös Fastigheter AB	180	845
FastPartner AB	114	236
NS Holding AB/Norrporten	91	552
Nordic Retail Fund/Cornerstone	44	377
Valbo Köpcentrum, Fastighets AB	39	410
NP3 Fastigheter AB	30	100

*Källa: Byggstatistik AB. Uppgifterna avser 2012-12-31. Kommersiella, industri- och lagerfastigheter exkl. kommun och landsting.

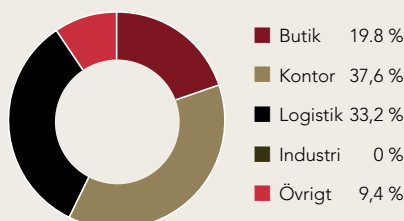
NP3 I MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

Hyresvärde, mkr	25,0
Fastighetsvärde, mkr	217
Area, m ²	29 796

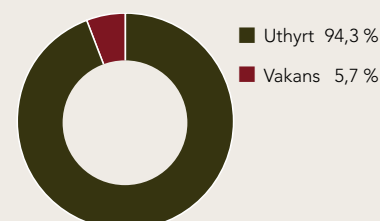
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



AFFÄRSANSVARIG GÄVLE TOVE WAHLÉN



I Gävle rör det på sig

Gävle har under 2012 präglats av omflyttningar, av- och inflyttningar. Det har inneburit en hel del jobb för oss men samtidigt öppnat upp för möjligheter. Tankar vi initialt haft angående vårt bestånd i Gävle har kunnat börja införlivas och det är ett intressant bestånd att jobba med.

På Sörby Urfjäll hoppas vi kunna utveckla handeln mer, i takt med att Gästrike Återvinnare satsar på ett "Silicon Valley" avseende återvinning. Denna utveckling är positiv för området men framförallt för vårt bestånd. Aktiviteten av företagande på Sörby Urfjäll och Näringen, kombinerat med en stor statlig hyresgäst i form av Migrationsverket ger oss en bra balans i Gävle.

Sedan vi klev in i Gävle har vårt kontaktnät breddats och NP3 Fastigheter AB är nu en etablerad aktör. Det är ett bra kvitto när befintliga hyresgäster kommer till oss vid förändring av sin verksamhet och när nya hittar oss.

Vi ser positivt på utvecklingen här och på Gävle som stad.

Omflyttningar och det stora intresset av lokaler i Gävle har gjort att vi blivit ännu mer trygga i vad gäller markna-

den och marknadshyror och vi ser positivt på utvecklingen här och på Gävle som stad.

Likväl som en del företag haft det tungt, har andra valt att satsa. Intresset är stort även om en försiktighet råder. Procurator, Maskin & Verktyg, Gävle Kommun (se tillträde år 2013) samt Nordic Bemannning är några aktörer vi knutit nya avtal med.

Vi har en hel del mer på gång, vilket gör år 2013 än mer spännande och som jag hoppas få berätta om vid nästa bokslut.

Tove Wahlén



FASTIGHETSFÖRTECKNING GÄVLE

Fastighet	Adress	Ort	Fastighetstyp	Total area
Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1 B-C	Gävle	Butik	5 900
Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	5 218
Näringsen 14:4	Kanalv. 1&3, Förrådsg. 8	Gävle	Kontor	4 756
Södertull 13:8	Södra Kungsgatan 50	Gävle	Kontor	4 140
Sörby Urfjäll 30:2	Utmarksvägen 3	Gävle	Logistik	3 914
Södertull 13:15	Södra Kungsgatan 50	Gävle	Övrigt	2 800
Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
Järvsta 63:4	Uttjordsvägen 13	Gävle	Logistik	760
Sörby Urfjäll 30:7	Utmarksvägen 1 A	Gävle	Kontor	318

Östersund



Den kanske mest kända invånaren i Jämtland är nog storsjöodjuret och hans son Birger som huserar i Storsjön. Legenden om storsjöodjuret är mer än 400 år och det finns 200 nedtecknade vittnesmål från 500 personer.

Foto: Pelle Törnqvist

NP3s bestånd i Östersund

NP3 har två fastigheter i Östersund som tillsammans står för 17 procent av NP3s hyresvärde och 22 procent av fastighetsvärdet. Fastigheten Ångvälden 5 ligger i det mycket populära handelsområdet Lillänge.

Viktiga hyresgäster i Östersund är bland annat Wipro, Systembolaget, Rusta och Apoteket. Vakansgraden är låg, men har påverkats av Experts konkurs i slutet av året. Efterfrågan är stor på NP3s lokaler i Östersund.

Entreprenörsandan är utpräglad och blicken riktad framåt

Östersund är Jämtlands enda stad och omges av öppna landskap och stora vildmarksområden, vid foten av fjällvärlden. Länet består av landskapen Jämtland och Härjedalen samt små delar av Ångermanland och Hälsingland. Här bor ca 128 000 invånare, varav 59 000 i Östersunds kommun. Länets näringsliv domineras av de små företagen och besöksnäringen är den största näringen.

Företagen i Östersunds kommun är många och sträcker sig över ett brett spektra; från tillverkningsindustri till kunskaps-, tjänste- och turistföretag. Åre-Östersund Airport ligger tio minuter med bil från centrum och Stockholm är bara 50 minuter bort med flyg.

ÖSTERSUND

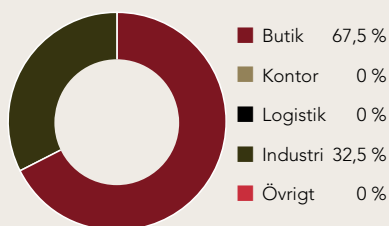
Fem största fastighetsägarna	Yta 1000-kvm	Taxv. mkr
Diös Fastigheter AB	145	711
Kungsleden AB	56	246
Persson Invest AB	45	154
Aberdeen Fastighetsfond Sv. AB	31	138
Poularde AB/Norrlandspojkarna	29	26
NP3 Fastigheter AB	19	111

*Källa: Byggstatistik AB. Uppgifterna avser 2012-12-31.
Kommersiella, industri- och lagerfastigheter exkl. kommun och landsting.

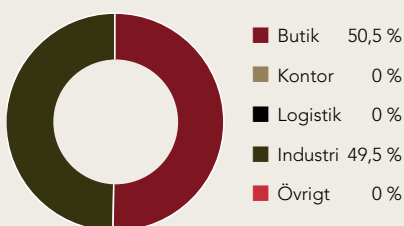
NP3 I MARKNADSOMRÅDE ÖSTERSUND

Hyresvärde, mkr	23,0
Fastighetsvärde, mkr	267
Area, kvadratmeter	18 664

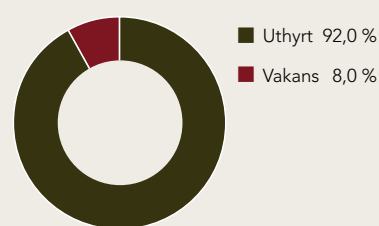
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



Spännande utveckling i Östersund

I Östersund har NP3 ett bestånd bestående av en relativt ny handelsplats samt en stor nybyggd industrifastighet. Vi har stabila hyresgäster i form av WIPRO Infrastructure Engineering AB, Systembolaget, Rusta, Apoteket m.fl. Vår handelsplats belägen på Lillänge, har ett starkt A-läge inom den externa handeln i Östersund.

Tillsammans med närliggande hyresgäster som bland annat Coop och Elgiganten har handelsplatsen ett gott utbud och starka flöden av besökare. Coop Nord som äger den ena fastigheten satsar för fullt i sin butik och vi har ett nära samarbete med dem. ICA Kvantums etablering ett stenkast från vår fastighet ser vi,

trots eventuell konkurrens till våra butiker, som positivt då ICA är en stark aktör som kommer dra ytterligare med besökare till området. Det känns tryggt med den fortsatta satsningen i Lillänge.

Vi, tillsammans med övriga intressenter i området, måste dock fortsätta verka för bättre trafikflöden då området fortsätter växa. Den problematiska trafiksituationen i Lillänge har varit ett samtalsämne under en lång period och är en prioriterad fråga för oss att hantera.

Att Expert Sveriges konkurs även drabbade butiken på vår fastighet kändes tråkigt då den gick väldigt

bra och då de lokala Experthandlarna precis bestämt sig för att satsa ytterligare på butiken. Tyvärr hade vi vårt avtal med Expert Sverige vilket ledde till att butiken avflyttades. Vi har fått ett stort intresse för lokalen och satsar nu på att få till den bästa och mest långsiktiga lösningen.

Att flera av våra hyresgästers butiker ligger i topp bland respektive kedjas butiker i Sverige känns väldigt roligt och som ett bra kvitto för området och vår fastighet.

Tove Wahlén



FASTIGHETSFÖRTECKNING ÖSTERSUND

Fastighet	Adress	Ort	Fastighetstyp	Total area
Ångvälden 5	Chaufförvägen 27 A	Östersund	Butik	9 429
Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235

Dalarna



De traditionella dalahästarna tillverkas i byn Nussnäs nära Mora. Ursprunget till dalahästen är figurer som skogsarbetarna snidade när de satt kring elden efter dagens slut. Världens största dalahäst finns i Avesta och är 13 meter hög.

NP3s bestånd i Dalarna

NP3s nyaste affärsområde, Dalarna, har under 2012 vuxit till att vid årsskiftet innefatta fyra fastigheter som tillsammans står för 26 procent av NP3s hyresvärde och 24 procent av fastighetsvärdet.

NP3s fastigheter finns i Borlänge och Falun, bland annat Tibnor och Posten är hyresgäster. Vakansgraden är låg, cirka 6 procent. Under 2013 fortsätter NP3 att växa i Dalarna genom förvärv av cirka 20 000 kvadratmeter i Leksand och Falu-området.

NP3 I MARKNADSOMRÅDE DALARNA

Hyresvärde, mkr	35,9
Fastighetsvärde, mkr	292
Area, kvadratmeter	45 503

Sveriges femte största exportlän

Dalarna består av 15 kommuner. Residensstaden i Dalarna är Falun och största stad är Borlänge med 49.000 invånare i kommunen. Borlänge är en traditionell industristad som idag utmärks av entreprenörsanda och gott näringsliv. Tyngdpunkten i Borlänges näringsliv ligger inom transport- och kommunikation, verkstadsindustri och handel. Genom de goda kommunikationerna och sitt geografiska läge är Borlänge också något av ett distributionscentrum.

Falun har en tusenårig historik av gruvbrytning och det historiska industrilandskapet kring Stora Kopparberget och Falun finns med på Unescos världsarvslista. Staden är idag administrativt och kulturellt centrum för Dalarna med länsstyrelse, landstingskansli, länslasarett och länsmuseum.

BORLÄNGE

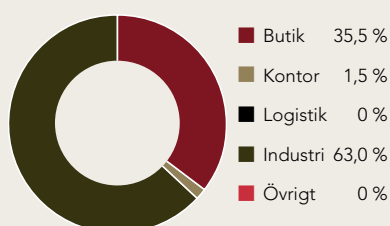
Fem största fastighetsägare*	Yta 1000-kvm	Taxv. mkr
Diös Fastigheter AB	85	302
Steen & Ström Holding AB	49	620
NP3 Fastigheter AB	33	51
Northern Logistic Property	33	54
Masmästaren, AB	23	75

FALUN

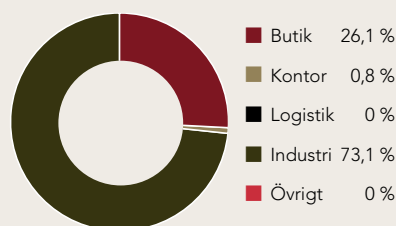
Fem största fastighetsägare*	Yta	Taxv. mkr
Diös Fastigheter AB	96	611
Möller & Partners	59	202
Klövern AB	44	126
Corem Property Group AB	41	79
Masmästaren, AB	35	166
NP3 Fastigheter AB	12	18

*Källa: Byggstatistik AB. Uppgifterna avser 2012-12-31. Kommersiella, industri- och lagerfastigheter exkl. kommun och landsting.

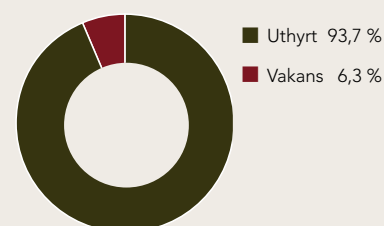
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



En ny marknad för NP3

Under 2012 förvärvade vi fastigheter i en ny marknad – Dalarna. Vi har ett bestånd som utgör en bra mix i form av industri, kontor och ett nyetablerat handelsområde. På industriområdet Södra Backa i Borlänge får vi respons som en närvarande och beslutskraftig fastighetsägare. Där har vi vår största vakans kombinerat med stora och viktiga hyresgäster vilket gör att vi ser en stor potential och utvecklingsmöjligheter i fastigheterna.

Handelsplatsen Majoren i Falun påminner mycket om vår andra handelsplats, Lillänge i Östersund.

Den ligger attraktivt i nära anslutning till ICA Maxi och annan volymhandel. Invigningen under hösten 2012 blev väldigt lyckad och därefter har vi upplevt en fortsatt positiv utveckling för våra hyresgäster vilket känns glädjande.

Förvärvet av Turistbyrån i Borlänge kan ses som en liten (med betoning på liten) avstickare från NP3s strategi men fyller sin funktion. Att med en ytterst liten andel i centrum få en inblick i Borlänges utveckling, få medverka i forum bland andra fastighetsägare etc. ser vi som positivt.

Fastigheten blir även en bra reklam-pelare för NP3.

Även om Dalarna lever sitt liv så ser vi en synergi med Gävle bland våra hyresgästkontakter och ur ett driftsperspektiv. Det blir spännande att se hur de olika städerna utvecklas framöver och mycket kommer präglas av industrins framtid samt IKEAs etablering som snart står klar i Borlänge. Vi står redo att växa i Dalarna och ser fram emot år 2013.

Tove Wahlén



Handelsplats Majoren – perfekt läge med bra kommunikationer

Den marknadsledande yrkeshandelskedjan Swedol fortsätter expandera genom öppnandet av en ny butik i Falun. Falun fyller väl de kriterier som Swedol har för en etablering i form av kundunderlag, kommunens näringslivsstruktur och centralort i regionen.

Det nya externhandelsområdet på det tidigare regementsområdet har fått namnet Handelsplats Majoren. Vid före detta Dalaregementet vidareutvecklar Falun nu sitt största externhandelsområde.

– Placeringen av vår nya butik är utmärkt, med närhet till centrum och god exponering mot Lugnetleden, riksväg 80, säger Anna Hurtig chef för butiken i Falun.

Lugnetleden som passerar strax utanför och de goda kommunikationsmöjligheterna gör området inte bara lättillgängligt från centrum, men också från hela närregionen.

– Här på Majoren kan vi erbjuda våra kunder goda parkeringsmöjligheter och en lättillgänglig butik för såväl våra företags- som privata kunder, säger Anna Hurtig.

FASTIGHETSFÖRTECKNING DALARNA

Fastighet	Adress	Ort	Fastighetstyp	Total area
Ässjan 1	Gesällgatan 3	Borlänge	Industri	18 268
Banvakten 1	Bangårdsgatan 15	Borlänge	Industri	15 011
Majoren 1	Trossvägen 8-20	Falun	Butik	11 869
Turisten 1	Sveagatan	Borlänge	Kontor	355

Organisation och styrelse

NP3 har en liten flexibel organisation, flexibiliteten ger fördelen att kunna fatta snabba beslut som ändå är väl förankrade. I slutet av 2012 förstärkte NP3 organisationen med Linda Ekman som ekonomichef. Linda Ekman och Andreas Nelvig ansvarar tillsammans för ledningen av NP3. Som finansansvarig arbetar Lars-Erik Larsson Frengen.

Vi arbetar med en öppen och affärsdriven bolagskultur vilken bidrar till att kundernas behov tillgodoses och att lönsamma beslut fattas.

I styrelsen sitter för närvarande åtta ordinarie ledamöter som tillsammans med ledningen fattar de långsiktiga och strategiska besluten för NP3. Styrelsen representerar totalt ca 80 procent av ägandet.



■ **Andreas Nelvig** VD
Född 1980. Äger via bolag 1 486 aktier i NP3, har tecknat option motsvarande 2 000 aktier.

■ **Linda Ekman** Ekonomichef
Född 1979. Inget aktieinnehav i NP3.

■ **Rickard Backlund**

Styrelseordförande sedan 2010. Född 1950. VD Grön Bostad och ordförande i Cityhold (AP-fond 1-2). Äger 1 938 aktier i NP3, har tecknat option motsvarande 2 000 aktier.

■ **Lars-Göran Bäckvall**

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1946. Huvudägare i Norrlandspojkarna Fastighets AB. Äger via bolag 48 600 aktier i NP3.

■ **Christian Hahne**

Styrelseledamot sedan 2011. Född 1945. Representerar Erik Selin Fastigheter AB. Inget aktieinnehav i NP3.

■ **Per-Olof Jämtberg**

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1952. Representerar NP3 Intressenter i Gävle AB. Äger via bolag < 1% i NP3, har tecknat option motsvarande 2 000 aktier.

■ **Sture Kullman**

Styrelseledamot sedan 2011. Född 1952. Representerar Allba Holding AB och Östersjöstiftelsen. Inget aktieinnehav i NP3.

■ **Pontus Mattsson**

Styrelseledamot sedan 2012. Född 1960. Representerar Allba Holding AB. VD i Allba Holding AB. Inget aktieinnehav i NP3.

■ **Anders Nilsson**

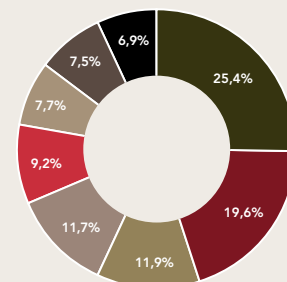
Styrelseledamot sedan 2010. Född 1951. Tidigare VD och koncernchef för Know It AB. Representerar NP3 Vänner i Sundsvall AB. Äger via bolag < 1% i NP3, har tecknat option motsvarande 2 000 aktier.

■ **Anders Öqvist**

Styrelseledamot sedan 2011. Född 1965. Representerar Polarrenen AB. VD för Polarrenen AB. Inget aktieinnehav i NP3.

Ägarförhållanden i NP3 2012-12-31

■ Övriga (24 ägare)	25,5 %
■ NP Fastighets AB	19,6 %
■ NP3 Vänner i Sundsvall AB	11,9 %
■ Erik Selin Fastigheter AB	11,7 %
■ Östersjöstiftelsen	9,2 %
■ Allba Holding AB	7,7 %
■ Polarrenen AB	7,5 %
■ NP3 Intressenter i Gävle AB	6,9 %

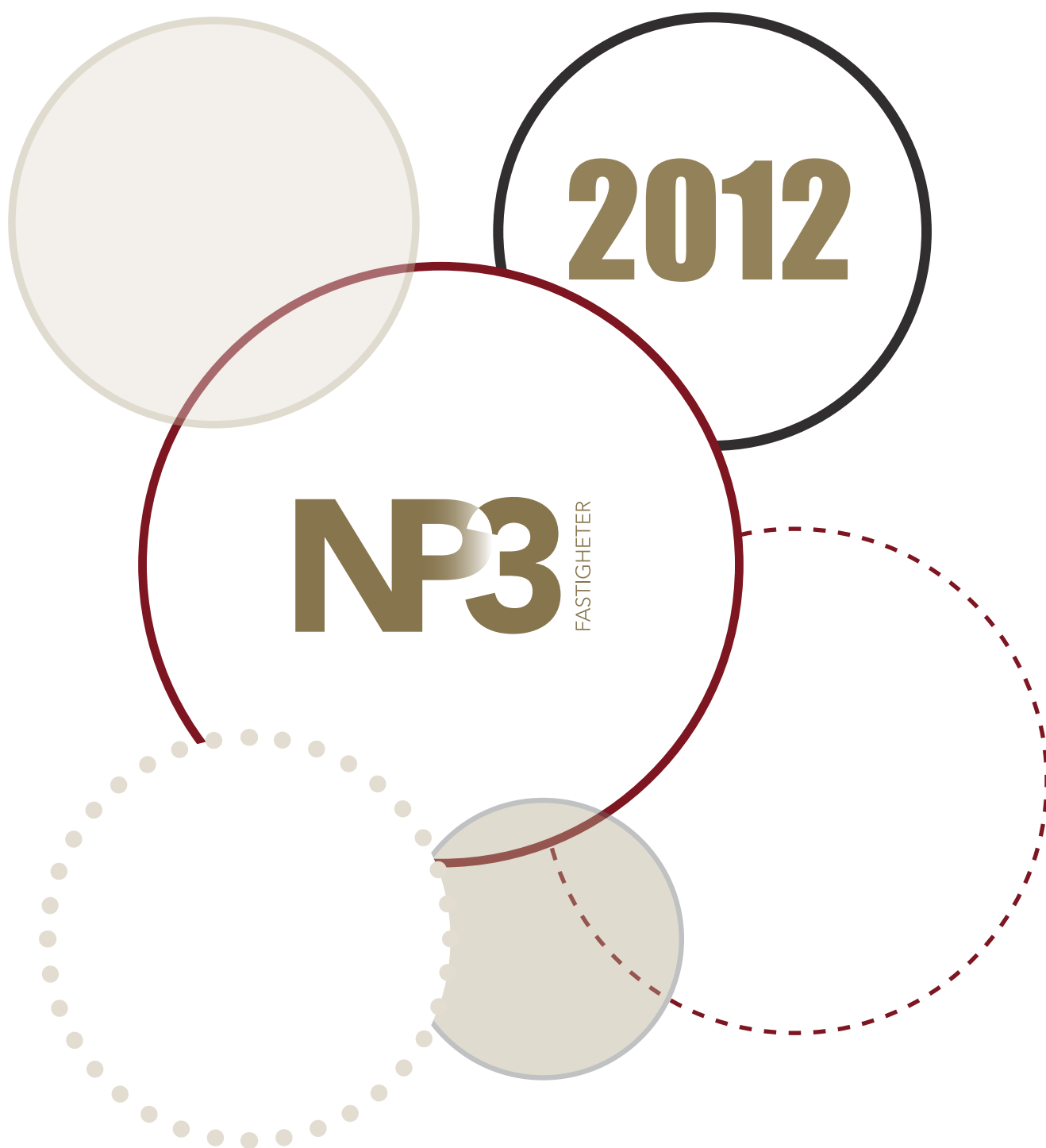


NP3s styrelse: Anders Nilsson, Pontus Mattsson, Sture Kullman, Rickard Backlund, Lars-Göran Bäckvall, Per-Olof Jämtberg, Christian Hahne, Anders Öqvist

Del 2 - Ekonomisk redovisning

NP3 Fastigheter AB

Organisationsnummer 556749-1963



Förvaltningsberättelse 2012

Verksamheten

NP3 Fastigheter ABs 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, Östersund och Dalarna. Vår ambition är att expandera i alla norrländska centralorter, från Borlänge i söder till Kiruna i norr.

Resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 89 888 tkr (39 289)

Koncernen redovisar resultat före skatt på 21 520 tkr (8 540)

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 2 365 tkr (2 472)

Moderbolaget redovisar resultat före skatt på -11 450 tkr (48)

Förvärv av dotterföretag och fastighetsförvärv

Under 2012 har totalt 29 fastighetsförvärv skett, med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde på cirka 643 mkr.

- April - Timmerlasset Fastighets AB i Östersund, en fastighet, och Fastighets AB Högom 3:179, en fastighet i Sundsvall
- Maj - Gålnäs Fastighets AB i Örnsköldsvik, en fastighet, och två fastigheter i Borlänge genom bolagen Stora Tuna Fastighets AB och Smidesgatan Fastighets AB
- Juli - fastigheten Köpmannen 1 i Sundsvall, genom bolaget Visionsbolaget 6119 AB, senare NP6 Fastigheter AB.
- September - fastigheten Rosenborg 4 i Sundsvall och Turisten 1 i Borlänge AB, en fastighet
- Oktober - Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, en fastighet
- November - fastigheten Ångbåten 6 i Härnösand
- December - M-punkten i Sundsvall AB med ett tjugotal fastigheter i Sundsvall, samt Urfjället AB med en fastighet i Gävle

Försäljning av dotterföretag och fastighetsöverlåtelser

Under året har fastigheten Sörby Urfjäll 29:2 i Gävle sålts.

I moderbolaget har fastigheten Saltvik 8:17 sålts inom koncernen vilket medför att moderbolaget vid årsskiftet inte direkt äger någon fastighet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna relaterade till koncernens verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i strategiska orter tillsammans med inflationsrisk och ränterisk.

Hyresintäkter

Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller lägre uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt. För att minska risken för stora svängningar i vakanser och hyresbortfall har NP3s riskpolicy att på sikt maximalt 5 procent av hyresvärdet ska vara exponerat mot en enskild hyresgäst, vilket inte innefattar hyresgäster med stor tillförlitlighet som stat, kommun eller landsting.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för uppvärmning, el, vatten, renhållning, fastighetsskötsel och försäkring. NP3 har minimerat riskexponeringen för kostnadsökningar inom drift genom att i stor utsträckning reglera dessa kostnader i hyresavtal med hyresgäst.

Ränterisk

Räntekostnader för skulder är en väsentlig kostnadspost för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi NP3 väljer för räntebindningstid.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. NP3s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna.

Transaktionsrisk

Transaktionsrelaterade risker i samband med förvärv av nya fastigheter är förenat med viss osäkerhet. Riskerna utgörs bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska brister. Dessutom tillkommer risker för skatter och juridiska tvister. Ändrade bolags- och fastighetsskatter, liksom förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverkar resultatet negativt.

Organisatoriska risker

NP3 har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare samt förmågan att anställa och behålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Förlusten av en nyckelperson kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås och kan ha en negativ påverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Ägarförhållande

Antal utgivna aktier uppgick 31 december till 210 298 aktier. De fem största ägarna i bolaget är Lars-Göran Bäckvall genom bolag (23,1 procent), följd av NP3 Vänner i Sundsvall AB (11,9 procent), Erik Selin Fastigheter AB (11,7 procent), Östersjöstiftelsen (9,2 procent) och Alba Holding AB (7,7 procent). Totalt hade bolaget 31 aktieägare per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse 2012

Emissioner

Under året har tre emissioner genomförts samt att konvertibelinnehavare vid ett tillfälle har utnyttjat möjligheten till konvertering.

Aktiekapitalets förändring under 2012 framgår av nedan

Tidpunkt	Ökning av antal aktier	Ökning av aktiekapital	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
Februari - nyemission	66 948	4 686 360	165 423	11 580 310
Maj - nyemission	25 731	1 801 170	191 154	13 381 480
September - konvertering	2 290	159 600	193 444	13 541 080
December - nyemission	16 854	1 179 780	210 298	14 720 860

Under året har bolaget utfärdat konvertibla skuldebrev till ett sammanlagt belopp på 124 387 000 kr (112 960 279), totalt värde på konvertibler uppgår på bokslutsdagen till 242 288 679 kr som vid full konvertering motsvarar 494 365 aktier.

Bolagsstyrning

Årsstämma

Årsstämman är det högsta beslutande organet enligt aktiebolagslagen. Årsstämman utser styrelse och revisor, samt fattar beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapital. Senaste årsstämman ägde rum den 27 mars 2012 i Sundsvall. Vid årsstämman beslutades om bemyndigande till styrelsen att intill nästa årsstämma besluta om en eller flera nyemissioner av aktier samt emission av konvertibla skuldebrev i enlighet med bolagsordningen.

Styrelse

Antalet styrelseledamöter ska enligt bolagsordningen uppgå till minst tre ledamöter och högst tretton. Under året har fyra nya ledamöter invalts i styrelsen (Christian Hahne, Sture Kullman, Pontus Mattsson och Anders Öquist), åtta stycken ordinarie styrelsemöten har hållits.

Finansiering

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår per 2012-12-31 till 748 mkr. NP3s målsättning är att belåningsgraden över tid ska ligga i intervallet 60 – 75 procent. Vid bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga belåningsgraden till 62 procent (65 procent).

Under 2012 har nya lån upptagits med 413 mkr. NP3 eftersträvar efter en genomsnittlig kapitalbindningstid till 3 – 5 år. Omförhandlingar av ingångna kreditavtal görs löpande. Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3 år. Den genomsnittliga låneräntan, inklusive kostnader för ingångna derivatavtal, uppgick till 4,16 procent (4,93 procent) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 6 månader.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under januari avyttrades, genom bolagsöverlåtelse, fastigheterna Kompaniet 6 och 7 i Sundsvall med ett underliggande fastighetsvärde på cirka 3,9 mkr.

NP3 tecknar avtal om förvärv av ett bestånd om sju fastigheter i Falun och Leksand om cirka 20 000 kvadratmeter. Tillträde sker per 2 april. I samband med förvärvet genomförs en riktad emission till säljaren om 25 mkr varav konvertibla skuldebrev 17,5 mkr.

Under mars tecknas avtal om optioner med fyra styrelseledamöter. Varje option avser 2 000 underliggande aktier. Optionspriset har fastställts till 41.19 kr/aktie med ett lösenpris om 545 kr/aktie. Optionerna löper till 2016-04-01 och underliggande aktievärdering uppgick till 520 kr/aktie.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

	Belopp i sek
Balanserad vinst	99 607 098
Årets resultat	-7 344 590
Summa	92 262 508

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	92 262 508
Summa	92 262 508

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 23 april 2013 för fastställelse.

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

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 ränteintäkter 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 januari påföljande år.

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i NP3s 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.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott före avskrivningar i procent av hyresintäkter (intäkterna).

Timmerlasset 1 i Östersund med en totalyta på 9 235 m². Vår till ytan tredje största hyresgäst Wipro hyr lokalerna.



Resultaträkning - koncernen

Belopp i ksek	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		89 888	39 289
Fastighetskostnader	1	-17 726	-7 022
Fastighetsskatt		-2 217	-855
Driftnetto		69 945	31 412
Avskrivningar	2	-7 273	-2 378
Bruttoresultat	3	62 672	29 034
Rörelsens kostnader			
Central administration		-8 936	-3 634
Resultat fastighetsförsäljningar		2 036	-
Rörelseresultat		55 772	25 400
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	607	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-34 859	-16 891
Resultat efter finansiella poster		21 520	8 540
Resultat före skatt		21 520	8 540
Skatt på årets resultat	7	-1 098	-3 525
Årets resultat		20 422	5 015

Balansräkning - koncernen

Belopp i ksek	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	1 227 890	600 951
Inventarier	9	54	106
Pågående nyanläggning	10	668	-
		1 228 612	601 057
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	12	3 449	4 768
Andra långfristiga värdepappersinnehav		55	27
		3 504	4 795
Summa anläggningstillgångar		1 232 116	605 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 917	11 024
Skattefordringar		-	34
Övriga fordringar		7 951	854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 342	160
		11 210	12 072
<i>Kassa och bank</i>		34 664	11 997
Summa omsättningstillgångar		45 874	24 069
Summa tillgångar		1 277 990	629 921

Balansräkning - koncernen

Belopp i ksek	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	13		
Aktiekapital		13 381	6 185
Nyemission under registrering		1 339	709
Bundna reserver		151	2 596
Fria reserver		89 561	34 965
Årets resultat		20 422	5 015
Summa eget kapital		124 854	49 470
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	43 732	23 017
Övriga avsättningar		-	387
		43 732	23 404
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån	16	242 289	109 350
Skulder till kreditinstitut	17	735 231	388 387
Övriga långfristiga skulder		15 388	420
		992 908	498 157
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån		-	3 641
Reverslån		33 415	-
Skulder till kreditinstitut	17	12 749	5 827
Leverantörsskulder		7 878	5 212
Skatteskulder		690	3 005
Övriga kortfristiga skulder		33 247	22 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 517	18 278
		116 496	58 890
Summa eget kapital och skulder		1 277 990	629 921
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och säkerheter för egna och koncernens skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		782 059	410 150
Summa		782 059	410 150
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i ksek	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		21 520	8 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		4 850	2 765
		26 370	11 305
Betald skatt		17	-1 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		26 387	9 876
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		18 843	-9 291
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-11 665	14 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 565	14 607
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-143 775	-100 858
Avyttring av dotterbolag		18 268	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 964	-440
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-28	-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-158 499	-101 325
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		38 483	41 719
Upptagna lån		288 265	134 535
Upptagna konvertibellån		124 387	112 960
Amortering av låneskulder		-303 534	-193 095
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		147 601	96 119
Årets kassaflöde		22 667	9 401
Likvida medel vid årets början		11 997	2 596
Likvida medel vid årets slut		34 664	11 997

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i ksek	2012-12-31	2011-12-31
---------------	------------	------------

Betalda räntor och erhållen utdelning

Erhållen ränta	607	31
Erlagd ränta	-34 859	-16 641

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

Avskrivningar av anl.tillgångar	7 273	2 378
Avyttring av rörelse/dotterbolag	-2 036	-
Övriga avsättningar	-387	387
	4 850	2 765

Förvärv av dotterbolag och andra affärsenheter

Förvärvade tillgångar och skulder:

Materiella anläggnings-tillgångar	626 365	373 464
Rörelsefordringar	19 734	5 009
Likvida medel	6 048	15 525
Summa tillgångar	652 147	393 998

Avsättningar för uppskjuten skatt	20 637	21 540
Lån	453 980	249 937
Rörelseskulder	27 707	12 434
Summa skulder och avsättningar	502 324	283 911

Köpeskilling	150 823	116 383
Utbetald köpeskilling	150 823	116 383
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-6 048	-15 525

Påverkan på likvida medel	144 775	100 858
----------------------------------	----------------	----------------

Belopp i ksek	2012-12-31	2011-12-31
---------------	------------	------------

Avyttring av dotterbolag och andra affärsenheter

Avyttrade tillgångar och skulder:

Materiella anläggningstillgångar	24 604	-
Summa tillgångar	24 604	-

Rörelseskulder	8 372	-
Summa skulder och avsättningar	8 372	-

Försäljningspris	18 268	-
Erhållen köpeskilling	18 268	-
Påverkan på likvida medel	18 268	-

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	34 664	11 997
	34 664	11 997

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i ksek	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 365	2 472
Fastighetskostnader	1	-227	-253
Fastighetsskatt		-24	-19
Driftnetto		2 114	2 200
Avskrivningar	2	-39	-42
Bruttoresultat	3	2 075	2 158
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-9 309	-3 179
Övriga rörelsekostnader		-103	-
Rörelseresultat		-7 337	-1 021
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	4 514	5 300
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 403	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-11 030	-4 235
Resultat efter finansiella poster		-11 450	48
Resultat före skatt		-11 450	48
Skatt på årets resultat	7	4 105	1 363
Årets resultat		-7 345	1 410

Södertull 13:15 ligger
på Södra Kungsgatan
i Gävle och har en totalyta
på 2800m². Vår till ytan
femte största hyresgäst,
Migrationsverket hyr
lokalerna sedan
2004.



Balansräkning - moderbolaget

Belopp i ksek	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8, 10	-	5 310
		-	5 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	237 541	90 917
Uppskjuten skattefordran	12	-	547
Andra långfristiga värdepappersinnehav		55	27
		237 596	91 491
Summa anläggningstillgångar		237 596	96 801
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		96	34
Hyses- och kundfordringar		12	1 881
Fordringar hos koncernföretag		169 965	85 361
Övriga fordringar		805	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235	111
		171 113	87 878
Kassa och bank		10 289	4 259
Summa omsättningstillgångar		181 402	92 137
Summa tillgångar		418 998	188 938

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i ksek	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		13 381	6 185
Nyemission under registrering		1 339	709
		14 720	6 894
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		99 607	38 440
Årets resultat		-7 345	1 410
		92 262	39 850
Summa eget kapital		106 982	46 744
Obeskattade reserver	14		
Periodiseringsfonder		194	194
		194	194
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån	16	242 289	109 350
Skulder till kreditinstitut	17	3 268	7 243
Övriga långfristiga skulder		3 058	420
		248 615	117 013
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån		-	3 641
Reverslån		33 415	-
Skulder till kreditinstitut	17	-	74
Leverantörsskulder		863	3 028
Skulder till koncernföretag		10 128	-
Övriga kortfristiga skulder		13 938	16 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 863	1 777
		63 207	24 987
Summa eget kapital och skulder		418 998	188 938
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		-	7 000
Aktier i dotterbolag		100	100
Summa		100	7 100
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgen till förmån för koncernföretag		673 349	386 897

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i ksek	2012	2011
Kassaflödesanalys - moderbolaget		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 450	48
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-1 358	5 342
	-12 808	5 390
Betald skatt	-62	598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 870	5 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-66 178	-85 375
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-140 139	18 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-219 187	-61 281
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-94
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	5 168	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-9 397	-91 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 229	-91 881
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	38 483	41 719
Upptagna lån	70 577	2 410
Upptagna konvertibellån	124 387	112 960
Amortering av låneskulder	-4 000	-2 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	229 447	155 025
Årets kassaflöde	6 031	1 863
Likvida medel vid årets början	4 259	2 396
Likvida medel vid årets slut	10 289	4 259

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i ksek	2012	2011
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	2 403	3
Erlagd ränta	-11 030	-4 235
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-1 500	5 300
Avskrivningar av tillgångar	39	42
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	103	-
	-1 358	5 342
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	10 289	4 259
	10 289	4 259

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.

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning.

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

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.

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 inkl omkostnader, bokfört värde för sålda fastigheter.

Ränteutgifter resultatförs i den period de avser.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent 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 förvärvat 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 orealiserade vinster elimineras i sin helhet.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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 procent (0) procent av inköpen och 57,6 procent (60,7) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 1 Fastighetskostnader

Ksek	2012	2011
Koncernen		
Fastighetsskötsel och drift	-13 838	-4 326
Rep- och underhållskostnader	-3 888	-2 696
Summa	-17 726	-7 022

Moderbolaget

Fastighetsskötsel och drift	-147	-187
Rep- och underhållskostnader	-80	-66
Summa	-227	-253

Not 2 Avskrivningar

Ksek	2012	2011
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	-6 385	-2 178
Markanläggningar	-820	-132
Inventarier	-68	-68
Summa	-7 273	-2 378

Moderbolaget

Förvaltningsfastigheter	-39	-42
Summa	-39	-42

Not 3 Anställda och personalkostnader

Ksek	2012	2011
Medelantalet anställda		
Moderbolaget		
Män	2	2
Kvinnor	-	-
Totalt i moderbolaget	2	2
Dotterbolaget		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterbolaget	-	-
Koncernen totalt	2	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Moderbolaget		
Löner och övriga ersättningar	-1 640	-1 038
Styrelsearvoden	-523	-
Summa	-2 163	-1 038

Sociala kostnader	-856	-493
(varav pensionskostnader)	-255	-133

Dotterbolaget

Löner och övriga ersättningar	-	-
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-

Koncernen

Löner och övriga ersättningar	-1 640	-1 380
Styrelsearvoden	-523	-
Summa	-2 163	-1 380
Sociala kostnader	-856	-493
(varav pensionskostnader)	-255	-133

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

Ksek	2012	2011
Anteciperad utdelning	1 500	5 300
Utdelning	3 014	-
Summa	4 514	5 300

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ksek	2012	2011
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	607	31
Summa	607	31
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	1 855	-
Ränteintäkter, övriga	548	3
Summa	2 403	3

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Ksek	2012	2011
Koncernen		
Räntekostnader	-24 912	-13 123
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-9 947	-3 518
Valutakursdifferenser	-	-250
Summa	-34 859	-16 891
Moderbolaget		
Räntekostnader	-1 083	-717

Noter

Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-9 947	-3 518
Summa	-11 030	-4 235

Not 7 Skatt på årets resultat

Ksek	2012	2011
Koncernen		
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skattekostnad/ skatteintäkt	-362	-2 322
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-625	-2 566
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-111	1 363
Summa	-1 098	-3 525

Moderbolaget

Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-547	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	4 652	1 363
Summa	4 105	1 363

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	702 174	241 858
Nyanskaffningar	24 355	320
Förvärv av dotterbolag	687 909	458 710
Avyttringar	-21 260	-
Omklassificeringar	1 285	1 286
	1 394 463	702 174

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början	-101 223	-20 009
Förvärv av dotterbolag	-61 544	-78 904
Avyttringar och utrangeringar	3 399	-
Årets avskrivning enligt plan	-7 205	-2 310
	-166 573	-101 223

Redovisat värde vid årets slut **1 227 890** **600 951**

Skattemässiga restvärden 754 461 315 071

Moderbolaget

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början	5 440	5 358
------------------	-------	-------

Nyanskaffningar	-	82
Avyttringar	-5 440	-
	-	5 440

Avskrivningar enligt plan:

Vid årets början	-142	-100
Avyttringar	181	-
Årets avskrivning enligt plan	-39	-42
	-	-142

Redovisat värde vid årets slut **-** **5 298**

Skattemässiga restvärden - 5 156

Not 9 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 083	335
Förvärv av dotterbolag	64	748
	1 147	1 083

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början	-977	-281
Förvärv av dotterbolag	-48	-631
Årets avskrivning enligt plan	-68	-65
	-1 093	-977

Redovisat värde vid årets slut **54** **106**

Not 10 Pågående ny- och ombyggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Vid årets början	22	1 286
Investeringar	1 931	22
Omklassificeringar	-1 285	-1 286
Redovisat värde vid årets slut	668	22

Moderbolaget

Vid årets början	12	-
Investeringar	-	12
Omklassificeringar	-12	-
Redovisat värde vid årets slut	-	12

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	90 917	4 457
Inköp	146 624	86 460
Redovisat värde vid årets slut	237 541	90 917

Specifikation av moderbolagets 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
Lillänge Södra Volymhandels KB , 969676-9042, Sundsvall	1	424
Sköns Prästbord 2:3 KB , 969676-9042, Sundsvall	1	
NP2 Förvaltning AB , 556720-7187, Sundsvall	100	9 017
M-punkten Fastigheter AB, 556720-4234, Sundsvall	100	
Fastighets AB Kompaniet 7, 556898-6136, Sundsvall	100	
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, Sundsvall	99	
NP4 Förvaltning AB , 556843-3139, Sundsvall	100	28 879
Cederlöfs Fastigheter AB, 556692-4501, Sundsvall	100	
Urfjället AB, 556570-1249, Gävle	100	
NP5 Förvaltning AB , 556814-4074	100	83 395
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	
NP6 Förvaltning AB , 556878-4788, Sundsvall	100	15 656
Fastighets AB Högom 3:179, 556883-8915, Sundsvall	100	
Timmerlasset Fastighets AB, 556745-1884, Sundsvall	100	
NP6 Fastigheter AB, 556885-4169, Sundsvall	100	
Turisten 1 Borlänge AB, 556421-1091, Sundsvall	100	
NP7 Förvaltning AB , 556878-4770, Sundsvall	100	6 954
Gålnäs Fastighets AB, 556775-5235, Sundsvall	100	
Stora Tuna Fastighets AB, 556042-0787, Sundsvall	100	
Smidesgatan Fastighets AB, 556893-0241, Sundsvall	100	
Kolvägen Fastighets AB, 556896-0537, Sundsvall	100	
NP8 Förvaltning AB , 556859-2249, Sundsvall	100	20 050
Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, 556651-7701, Sundsvall	100	
Ångsalt Fastigheter AB, 556883-6285, Sundsvall	100	
NP8 Fastigheter AB, 556864-1376, Sundsvall	100	
NP9 Förvaltning AB , 556859-2272, Sundsvall	100	50

Noter

Not 12 Uppskjuten skattefordran

Ksek	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Byggnader och mark	3 338	4 184
Underskottsavdrag	111	584
Summa	3 449	4 768
Moderbolaget		
Förvaltningsfastigheter	-	-37
Underskottsavdrag	-	1 363
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-779
Summa	-	547

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

Not 13 Eget kapital

Ksek	2012-12-31	2011-12-31
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bundna reserver</i> <i>Fria resever</i>
Koncernen		
Vid årets början	6 894	2 596
Justering ingående balans		-2 445
Nyemission	6 487	1 339
Årets resultat		20 422
Vid årets slut	13 381	1 490

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Moderbolaget			
Vid årets början	6 894		39 850
Nyemission	6 487	1 339	
Överkursfond			46 720
Erhållna koncernbidrag			21 903
Lämnade koncernbidrag			-4 214
Skatteeffekt på koncernbidrag			-4 652
Årets resultat			-7 345
Vid årets slut	13 381	1 339	92 262

Antal utgivna aktier uppgick den 31 december 2012 till 210 298 aktier (98 485).

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 13 381 480 kronor och högst 53 525 920 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 191 164 stycken och högst 764 656 stycken.

Not 14 Obeskattade reserver

Ksek	2012-12-31	2011-12-31
Moderbolaget		
<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

Ksek	2012-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	43 732	23 017
Summa	43 732	23 017
Moderbolaget		
Förvaltningsfastigheter	-	-
Summa	-	-

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

Not 16 Konvertibla lån

Ksek	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	3 641
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	242 289	109 350
Summa	242 289	112 991
Moderbolaget		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	3 641
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	242 289	109 350
Summa	242 289	112 991

Samtliga konvertibla lån är efterställda koncernens övriga externa finansiering. Lånen löper med räntor om 5 procent. Konvertering kan ske till och med 2018-06-30. Sista förfallodag för konvertiblerna är 2018-06-30.

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	12 749	5 827
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	723 549	23 308
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	11 682	365 079
Summa	747 980	394 214
Moderbolaget		
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	-	74
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 268	296
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	6 947
Summa	3 268	7 317

Not 18 Syntetiska optioner

Optionsavtal finns utställda med VD och tre styrelseledamöter. Tilldelningen avser 2 000 underliggande aktier per option. Priset för optionerna uppgår till 34 kronor per aktie med ett lösenpris om 500 kronor per aktie. Optionerna har en löptid till 2014-12-31. Aktievärdet vid teckning uppgick till 475 kronor per aktie.

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB för år 2012.

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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen 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 bolaget 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 2012 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 för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB för år 2012.

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 revisionssed 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 har 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 2 april 2013

Lars Skoglund

Auktoriserad revisor

Underskrifter

Sundsvall den 2 april 2013

Rickard Backlund
Ordförande

Lars-Göran Bäckvall

Christian Hahne

Per-Olof Jämtberg

Sture Kullman

Pontus Mattsson

Anders Nilsson

Anders Öquist

Andreas Nelvig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2013

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor
KPMG



NP3 FASTIGHETER AB
Besöksadress: Esplanaden 16, 852 32 Sundsvall | Postadress: Box 12, 851 02 Sundsvall
Tfn växel +46 60 777 03 00 | info@np3fastigheter.se | www.np3fastigheter.se

NP3 FASTIGHETER