

NP3 Fastigheter AB (publ)

556749-1963

Räkenskapsåren

2012-01-01 - 2012-12-31

&

2013-01-01 - 2013-12-31

omarbetade finansiella rapporter för koncernredovisningen upprättade
i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS)

Innehållsförteckning:

Sida

Om NP3 Fastigheter AB (publ)	1
Totalresultat för koncernen	2
Balansräkning för koncernen	3
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	4
Rapport över förändring eget kapital	5
Kassaflödesanalys för koncernen	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Övergång till IFRS	12
Noter	18

Om NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för NP3 Fastigheter AB (publ), 556749-1963 avger härmed för 2012-01-01 - 2012-12-31 & 2013-01-01 - 2013-12-31 omarbetade finansiella rapporter för koncernen upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Dessa rapporter har godkänts av styrelsen den 20 oktober 2014.

Allmänt om verksamheten

NP3 Fastigheter AB (publ), org.nr. 556749-1963, är ett svenskt aktiebolag med säte i Sundsvall. Bolagets affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Bolagets besöksadress är Esplanaden 16 i Sundsvall. Postadress är Box 12, 851 02 Sundsvall.

Byte av redovisningsprincip

Under 2014 har bolaget beslutat att byta redovisningsprinciper till IFRS för koncernen. De första finansiella rapporterna som upprättades enligt de nya principerna var kvartalsrapporten för första kvartalet 2014. I samband med byte av redovisningsprinciper har även ingående balans per 1 januari 2012 samt jämförelseåren 2012 och 2013 omräknats. De omarbetade finansiella rapporterna över historisk information avser koncernredovisning för NP3 Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag.

Totalresultat för koncernen

Belopp i kkr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hysesintäkter	2	148 563	89 888
Fastighetskostnader	3	-27 978	-17 726
Fastighetsskatt		-4 837	-2 217
Driftsnetto		115 748	69 945
Avskrivningar	4	-575	-68
Central administration		-10 440	-8 936
Ränteintäkter	5	272	607
Räntekostnader	6	-52 262	-34 859
Övriga finansiella kostnader		-205	-
Förvaltningsresultat		52 538	26 689
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	-7 931	28 149
Värdeförändring finansiella instrument	8	2 769	-5 569
Resultat före skatt		47 376	49 269
Skatt på årets resultat	9	-15 692	-9 332
Årets resultat		31 684	39 937
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		31 684	39 937

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Resultat per aktie

- före utspädning (kr)	116,89	228,46
- efter utspädning (kr)	49,88	79,29
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning*	271 053	174 806
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	907 180	596 139

* Utspädningseffekt består i konvertibla skulder samt ränta på dessa som utgår med 5 %.

Beräkning av resultat per aktie har gjorts enligt följande:

Resultat per aktie före utspädning

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	31 684	39 937
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	271 053	174 806
Resultat per aktie före utspädning	116,89	228,46

Resultat per aktie efter utspädning

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	31 684	39 937
Återläggning av räntekostnad efter skatt avseende konvertibla lån, tkr	13 563	7 331
Justerat resultat, tkr	45 247	47 268
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	907 180	596 139
Resultat per aktie efter utspädning	49,88	79,29

Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	271 053	174 806
Tillkommer vägt genomsnittligt antal aktier vid full konvertering	636 127	421 333
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	907 180	596 139

Bolagets konvertibla skulder har i juni 2014 konverterats i sin helhet vilket motsvarade 833 816 st aktier

Balansräkning för koncernen

Belopp i kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastighet	7	1 736 960	1 250 173	609 780
Rörelsefastighet	10	12 438	-	-
Inventarier och installationer	11	1 535	54	106
Finansiella anläggningstillgångar		177	55	27
Summa anläggningstillgångar		1 751 110	1 250 282	609 913
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kortfristiga fordringar	12	10 623	9 868	11 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 377	1 342	160
		13 000	11 210	12 072
Likvida medel		57 216	34 664	11 997
Summa omsättningstillgångar		70 216	45 874	24 069
SUMMA TILLGÅNGAR		1 821 326	1 296 156	633 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		22 822	13 381	6 185
Nyemission under registrering		1 267	1 339	1 801
Övrigt tillskjutet kapital		155 765	82 657	35 825
Balanserade vinstmedel		68 411	28 547	28 243
Årets totalresultat		31 684	39 937	
Summa eget kapital		279 949	165 861	72 054
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder	13	30 627	15 322	5 973
Konvertibla lån	15	407 898	242 289	109 350
Skulder till kreditinstitut	16	992 876	735 231	388 387
Övriga långfristiga skulder	17	3 304	15 388	420
Derivat		288	5 569	-
		1 434 993	1 013 799	504 130
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder	16	43 761	46 164	8 376
Övriga kortfristiga skulder		21 765	41 815	31 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 346	28 517	18 278
Derivat	14	2 512	-	-
		106 384	116 496	57 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 821 326	1 296 156	633 982

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Panter och säkerheter för egna och koncernens skulder

	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	1 131 349	782 059	410 150
Aktier i dotterbolag	42 868	27 989	Inga
Summa	1 174 217	810 048	410 150

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------	-------------

Rapport över förändring i eget kapital för koncernen

	Aktie- kapital	Nyemission under registrering	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-01-01 enligt IFRS	6 185	1 801	35 825	28 243	72 054
Registrerat aktiekapital	1 801	-1 801			
Nyemission	5 395	1 339	46 832		53 639
Övriga justeringar				231	231
Årets totalresultat*				39 937	39 937
Utgående Eget kapital 2012-12-31	13 381	1 339	82 878	68 411	165 861
Ingående Eget kapital 2013-01-01	13 381	1 339	82 878	68 411	165 861
Registrerat aktiekapital	1 339	-1 339			
Nyemission	8 102	1 267	73 725		83 164
Övriga justeringar			-838		-838
Årets totalresultat*				31 684	31 684
Utgående Eget kapital 2013-12-31	22 822	1 267	155 765	100 095	279 949

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Klassificering av Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs per 2012-12-31 av 210 298 st aktier. Per 2013-12-31 var antalet aktier 344 131 st, förändringen beror på ett antal nyemissioner som har ökat antal aktier med 133 833 st aktier. Kvotvärdet är 70 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits från ägarna (utöver aktiekapital) som emission till överkurs.

Andra reserver

Avser eget kapital delen i obeskattade reserver

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster som genererats totalt i koncernen.

Kassaflödesanalys för koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	52 538	26 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-2 013	-319
	50 525	26 370
Betald skatt	-387	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 138	26 387
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	348	18 843
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 353	-11 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 133	33 565
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-136 482	-143 775
Avyttrade förvaltningsfastigheter	3 944	18 268
Investeringar i befintliga fastigheter	-61 666	-32 964
Investeringar i finansiella tillgångar	-122	-28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 326	-158 499
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	45 375	38 483
Upptagna lån	591 900	412 652
Amortering av lån	-469 531	-303 534
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 744	147 601
Årets kassaflöde	22 551	22 667
Likvida medel vid årets början	34 665	11 997
Likvida medel vid årets slut	57 216	34 664
<i>Betalda räntor</i>		
Erhållen ränta	272	607
Erlagd ränta	-52 262	-34 859

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges

Företagsinformation

De omarbetade finansiella rapporterna över historisk information avser koncernredovisning avseende moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) 556749-1963, och dess dotterbolag enligt tabell nedan som visar innehavet per 2013-12-31, och har godkänts av styrelsen vid styrelsemöte den 20 oktober 2014. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andelar, i %</i>
Högom AB, 556815-7407, Sundsvall	100
Lillänge Södra Volymhandels KB, 969676-9042, Sundsvall	1
Sköns Prästbord 2:3 KB, 969676-9042, Sundsvall	1
NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, Sundsvall	100
NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, Sundsvall	100
-M-punkten Fastigheter AB, 556720-4234, Sundsvall	100
-Söderhamn Tönnebro 1:5 AB, 556753-3293, Sundsvall	100
-Hemsta 12:6 och 12:21 AB, 556704-5678, Sundsvall	100
-Monte Fastighets AB, 556749-1435, Sundsvall	100
-Bindaren 20 AB, 556943-9663, Sundsvall	100
-Gross Fastigheter Norrland AB, 556369-3828, Sundsvall	100
-Gärde 1:26 AB, 556943-9671, Sundsvall	100
-Fastighets Banvägen AB, 556891-6869, Sundsvall	100
NP3 Förvaltning AB, 556827-8666, Sundsvall	100
-Valknytt AB, 556831-3067, Sundsvall	100
-Förfast AB, 556823-1277, Sundsvall	100
-Sköns Prästbord 2:3 KB, 969645-4501, Sundsvall	100
NP4 Förvaltning AB, 556843-3139, Sundsvall	100
-Cederlöfs Fastigheter AB, 556692-4501, Sundsvall	100
NP5 Förvaltning AB, 556814-4074	100
-Kasernhus Fastigheter Gävle AB, 556662-2915, Sundsvall	100
-Näringen 14:4 Fastighets AB, 556858-1960, Sundsvall	100
-Lillänge Södra Volymhandels KB, 969676-9042, Sundsvall	100
NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, Sundsvall	100
-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
-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
-Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, Sundsvall	100
-Ångsalt Fastigheter AB, 556883-6285, Sundsvall	100
-Engros Fastigheter AB, 556008-8048, Sundsvall	100
-Hälsinggårdens Industrifastigheter AB, 556919-5513, Sundsvall	100
-JMLT Fastigheter AB, 556495-8683, Sundsvall	100
-Cisitalia Fastigheter AB, 556897-6764, Sundsvall	100
-NP82 Fastigheter AB, 556949-2969, Sundsvall	100
-Nordbågen Förvaltnings AB, 556524-0347, Sundsvall	100
-NP83 Fastigheter AB, 556937-3565, Sundsvall	100

NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, Sundsvall	100
-Fastighets AB Rederihuset AB, 556826-6109, Sundsvall	100
-Hemsta Ersand AB, 556826-6109, Sundsvall	100

Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Koncernredovisning för NP3 Fastigheter har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) avseende räkenskapsåret 2014. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är redovisade till verkligt värde. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Ansvarsförbindelser till förmån för dotterbolag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Finansiella garantiavtal redovisas som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS krävs att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning om framtida kassaflöden samt att rimligt avkastningskrav fastställs. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av separat avsnitt om fastighetsvärdering i de finansiella rapporterna.

Bolagets konvertibla skuldebrev har bedömts utgöra ett sammansatt finansiellt instrument i enlighet med IAS 32. Vidare har bolaget bedömt att räntorna på konvertibellånen om 5 % motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet, varvid hela lånebeloppen har hänförs till lånedelen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv.

Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation eller annan verksamhet finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Samtliga NP3s förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkten hänförlig till förvärv av förvaltningsfastighet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär

att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten, eftersom skatterabatten helt eller delvis ersätts av en redovisad värdeförändring av fastigheten.

Redovisning av segment

Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, på vilken nivå verksamheten styrs och följs upp samt är den grund på vilken den interna rapporteringen bygger på vilket är sex geografiska marknadsområden. Respektive marknadsområde har en affärsansvarig som är ansvarig för driftöverskott och rapporterar månatligen till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftöverskott och värdet på fastigheterna och investeringar. Uppföljning av finansiering görs på central nivå och delas inte upp per segment.

Koncernredovisning

Koncernens finansiella rapporter inkluderar moderbolag och de dotterbolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattade vid årsskiftet utöver moderbolaget de under företagsinformation angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

Ränteintäkter beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviteter, investerarelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter samt kostnader för börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga materiella anläggningstillgångar inklusive rörelsefastigheten.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till och redovisas enligt effektivräntemetoden. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultatförs för den period

de avser. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom lön och semester samt därpå aktuella sociala avgifter redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. NP3 fastigheters pensionslösningar är att betrakta som avgiftsbestämda och redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande bokslut beräknas uppskjuten skatt baserat på den temporära skillnaden mellan förvaltningsfastighetens redovisade verkliga värde och dess justerade skattemässiga värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Vid förändring av uppskjuten skattefordran förändras även den uppskjutna skattefordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där NP3 Fastigheter är leasetagare och även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal. I de fall kostnaden för dessa är ringa kostnadsförs betalningar för dessa i takt med att de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet. Samtliga av NP3 fastigheters fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter förutom den egna fastighet i vilken verksamheten bedrivs som klassificeras som rörelsefastighet.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdering till verkligt värde sker kvartalsvis genom extern och intern värdering och baseras på marknadsvärden. Värdeförändringar, både realiserade och orealiserade, redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Orealiserade värdeförändringar beräknas från värderingen vid rapporteringstillfället jämfört med värdering vid föregående rapporteringstillfälle, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Utgifter för löpande

reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och rörelsefastighet, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Följande avskrivningstider tillämpas (ingen avskrivning görs på mark):

Rörelsefastighet:

- Stomme 1 %
- Fasad 4 %
- Installationer 4- 10 %
- Byggnadsinventarier 4-10 %

Kontorsinventarier och fordon 20 %

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker beroende på kategorisering. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank och redovisas till nominellt värde. Fordringar utgörs av finansiella tillgångar som inte är derivat och har fastställda eller fastställbara betalningar och inte noteras på en aktiv marknad. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Bolagets konvertibla skuldebrev har bedömts utgöra ett sammansatt finansiellt instrument i enlighet med IAS 32. Vidare har bolaget bedömt att räntorna på konvertibellånen om 5 % motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet, varvid hela lånebeloppen har hänförs till lånedelen och värderas till utställt belopp.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Derivat

Koncernens derivatinstrument har anskaffats för att ekonomiskt säkra de risker för ränteeponeringar som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen redovisas räntederivat till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. NP3 Fastigheter har endast ränteswap som derivatinstrument.

Eget kapital

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader. Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Beräkning av resultat per aktie baserat på periodens resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metod, vilket innebär att förvaltningsresultatet har justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Övergång till IFRS

Dessa finansiella rapporter för koncernen är de första som upprättas med tillämpning av IFRS. De redovisningsprinciper som anges ovan har tillämpats vid koncernens finansiella rapporter för år 2013, för jämförelseåret 2012 samt för öppningsbalansräkning per 1 januari 2012. Vid upprättande av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som tidigare redovisats enligt tidigare tillämpande redovisningsprinciper justerats i enlighet med IFRS. Förklaringar till hur övergången till IFRS har påverkat koncernens finansiella ställning, resultat samt kassaflöden framgår av följande tabeller och förklaringstexter. De uppskattningar som har gjorts enligt IFRS per den 1 januari 2012 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpande redovisningsprinciper vid denna tidpunkt.

Huvudprincipen enligt IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas" är att IFRS och övriga principförändringar ska tillämpas retroaktivt. De förändringar i tillgångar och skulder som därvid uppkommer redovisas direkt mot eget kapital per den 1 januari 2012.

I nedanstående sammanställningar visas effekterna av IFRS på koncernens totalresultaträkning för 2013 respektive 2012 samt balansräkning per 1 januari 2012, 31 december 2012 samt 31 december 2013. Övergången till IFRS har också inneburit vissa förändringar i struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inneburit att det tillkommit realiserade poster som dock inte haft någon nettoeffekt på koncernens nettokassaflöde.

NOT BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i TSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN 2012			
Hysesintäkter	89 888	–	89 888
Driftskostnader	-13 838	–	-13 838
Underhåll	-3 888	–	-3 888
Administration	–	–	–
Fastighetsskatt	-2 217	–	-2 217
<i>Summa fastighetskostnader</i>	-19 943	–	-19 943
Driftnetto	69 945	–	69 945
Avskrivningar	-7 273	7 205	-68
Central administration	-8 936	–	-8 936
Resultat fastighetsförsäljningar	2 036	464	2 500
Ränteintäkter	607	–	607
Räntekostnader	-34 859	–	-34 859
Förvaltningsresultat	21 520	7 669	29 189
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	25 649	25 649
Värdeförändring finansiella instrument	–	-5 569	-5 569
Resultat före skatt	21 520	27 749	49 269
Skatt på årets resultat	-1 098	-8 234	-9 332
Årets resultat	20 422	19 515	39 937
Övrigt totalresultat			
Årets totalresultat	20 422	19 515	39 937
TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN 2013			
	BFN		IFRS
Hysesintäkter och övriga intäkter	148 563	–	148 563
Driftskostnader	-21 805	–	-21 805
Underhåll	-6 173	–	-6 173
Administration	–	–	–
Fastighetsskatt	-4 837	–	-4 837
<i>Summa fastighetskostnader</i>	-32 815	–	-32 815
Driftnetto	115 748	–	115 748
Avskrivningar	-14 360	13 785	-575
Central administration	-10 440	–	-10 440
Resultat fastighetsförsäljningar	1 362	171	1 533
Ränteintäkter	272	–	272
Räntekostnader	-52 262	–	-52 262
Övriga finansiella kostnader	-2 793	2 588	-205
Förvaltningsresultat	37 527	16 544	54 021

NOT BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i TSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-9 464	-9 464
Värdeförändring finansiella instrument		2 769	2 769
Resultat före skatt	37 527	9 849	47 376
Skatt på årets resultat	1 359	-17 051	-15 692
Årets resultat	38 886	-7 202	31 684

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2012-01-01

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	600 951	8 829	609 780
Inventarier, verktyg och installationer	106	–	106
Finansiella anläggningstillgångar	4 795	-4 768	27
Summa anläggningstillgångar	605 852	4 061	609 913

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	12 072	–	12 072
Likvida medel	11 997	–	11 997
Summa omsättningstillgångar	24 069	–	24 069

SUMMA TILLGÅNGAR

629 921 4 061 633 982

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	6 185	–	6 185
Nyemission under registrering	709	1 092	1 801
Övrigt tillskjutet kapital	35 825	–	35 825
Andra reserver	2 596	–	2 596
Balanserade vinstmedel	4 155	21 492	25 647
Summa eget kapital	49 470	22 584	72 054

Avsättning för uppskjuten skatt

23 404 -17 431 5 973

Skulder

Långfristiga skulder

Konvertibla lån	109 350	–	109 350
Skulder till kreditinstitut	388 387	–	388 387
Övriga långfristiga skulder	420	–	420
Derivat	–	–	–
Summa långfristiga skulder	498 157	–	498 157

NOT BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i TSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kvittningsreverser	3 641	-1 092	2 549
Kortfristiga räntebärande skulder	5 827	–	5 827
Övriga kortfristiga skulder	31 144	–	31 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 278	–	18 278
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>58 890</i>	<i>-1 092</i>	<i>57 798</i>
Summa skulder	557 047	-1 092	555 955
SUMMA EGET KAPITAL/SKULDER	629 921	4 061	633 982

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	1 228 558	21 615	1 250 173
Rörelsefastigheter	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	54	–	54
 Finansiella anläggningstillgångar	 3 504	 -2 224	 1 280
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>1 232 116</i>	<i>19 391</i>	<i>1 251 507</i>

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>	<i>11 210</i>	<i>–</i>	<i>11 210</i>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>11 210</i>	<i>–</i>	<i>11 210</i>
 <i>Likvida medel</i>	 <i>34 664</i>	 <i>–</i>	 <i>34 664</i>
Summa omsättningstillgångar	45 874	–	45 874
SUMMA TILLGÅNGAR	1 277 990	19 391	1 297 381

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	13 381	–	13 381
Nyemission under registrering	1 339	–	1 339
Övrigt tillskjutet kapital	82 657	–	82 657
Andra reserver	151	–	151
Balanserade vinstmedel	6 904	21 492	28 396
Årets totalresultat	20 422	19 515	39 937
Summa eget kapital	124 854	41 007	165 861
Avsättning för uppskjuten skatt	43 732	-27 185	16 547

Skulder

Långfristiga skulder

Konvertibla lån	242 289	–	242 289
Skulder till kreditinstitut	735 231	–	735 231
Övriga långfristiga skulder	15 388	–	15 388

NOT BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i TSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Derivat		5 569	5 569
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>992 908</i>	<i>5 569</i>	<i>998 477</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande kortfristiga skulder	46 164		
Övriga kortfristiga skulder	41 815		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 517		
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>116 496</i>	<i>–</i>	<i>116 496</i>
Summa skulder	1 109 404	5 569	1 114 973
SUMMA EGET KAPITAL/SKULDER	1 277 990	19 391	1 297 381

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	1 726 755	10 205	1 736 960
Rörelsefastigheter	12 438	–	12 438
Inventarier, verktyg och installationer	1 535	–	1 535
Finansiella anläggningstillgångar	3 321	-2 483	838
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>1 744 049</i>	<i>7 722</i>	<i>1 751 771</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar	11 373	-750	10 623
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2 973	-596	2 377
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>14 346</i>	<i>-1 346</i>	<i>13 000</i>

Likvida medel

<i>Likvida medel</i>	<i>57 216</i>	<i>–</i>	<i>57 216</i>
Summa omsättningstillgångar	71 562	-1 346	70 216
SUMMA TILLGÅNGAR	1 815 611	6 376	1 821 987

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	22 822	–	22 822
Nyemission under registrering	1 267	11 251	12 518
Övrigt tillskjutet kapital	145 201	-838	144 363
Andra reserver	151	–	151
Balanserade vinstmedel	27 220	41 191	68 411
Årets totalresultat	38 886	-7 202	31 684
Summa eget kapital	235 547	44 402	279 949

Avsättningar för uppskjuten skatt	57 767	-26 479	31 288
--	---------------	----------------	---------------

NOT BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i TSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån	410 449	-2 551	407 898
Skulder till kreditinstitut	992 876	–	992 876
Övriga långfristiga skulder	3 099	205	3 304
Derivat		288	288
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>1 406 424</i>	<i>-2 058</i>	<i>1 404 366</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande kortfristiga skulder	55 762	-12 001	43 761
Derivat		2 512	2 512
Övriga kortfristiga skulder	21 765	–	21 765
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	38 346	–	38 346
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>115 873</i>	<i>-9 489</i>	<i>106 384</i>
Summa skulder	1 522 297	-38 026	1 510 750
SUMMA EGET KAPITAL/SKULDER	1 815 611	6 376	1 821 987

Noter

Noter till IFRS övergång

A. IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 ger en större frihet beträffande räkningarnas uppställningsformer än vad årsredovisningslagen ger. Koncernen har i syfte att bättre återspegla verksamheten valt att ändra uppställningsformen för resultaträkningen. Omföring har även skett inom eget kapital för att anpassa redovisningen till IFRS. Justeringen avser omföring av överkursfond till övrigt tillskjutet kapital.

B. IFRS 3 Rörelseförvärv

NP3 har gjort ett antal förvärv av bolag under 2012 och 2013. Samtliga dotterföretag bedrev vid förvärvstillfällena ingen rörelse och har till följd av detta redovisats som tillgångsförvärv, vid samtliga förvärv har NP3 förvärvat 100 % av aktier i bolagen. Förvärvsutgifter inräknas som en del av anskaffningsvärdet.

C. IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Enligt tidigare principer redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde justerat för avskrivningar. Enligt tidigare principer har uppskjuten skatt vid så kallade substansförvärv, där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen redovisats till 5,5-7 procent. Enligt IFRS redovisas istället förvaltningsfastigheter till verkligt värde och ingen uppskjuten skatt redovisas vid förvärvstillfället vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas enbart på de temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstillfället. Dessa skillnader innebär följande beloppsmässiga IFRS justeringar: Avskrivningar om 7 205 för 2012 och 13 785 för 2013 enligt tidigare principer har återlagts på raden avskrivningar i totalresultat för koncernen.

Det tidigare redovisade "Resultat fastighetsförsäljning" har justerats med resultat enligt IFRS med 464 för 2012 respektive 171 för 2013. Värdeförändringar vid värdering till verkligt värde uppgår till 25 649 för 2012 och -9 464 för 2013 vilket även påverkar totalresultat för koncernen.

Förvaltningsfastigheter har justerats med 8 829 per 1 januari 2012, 21 615 per 31 december 2012 och 10 205 mkr per 31 december 2013.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen har justerats med 12 663 per 1 januari 2012, 23 736 per 31 december 2012 och 23 335 per 31 december 2013.

D. IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet består av instrument i kategorin finansiella instrument som innehas för handel. I denna kategori redovisas räntederivat samt syntetiska optioner.

Räntederivat redovisades inte i balansräkningen enligt tidigare principer. Enligt IFRS redovisas orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen samt i balansräkningen. Uppskjuten skatt redovisas på dessa förändringar. Räntederivat finns i bolaget från 2012-12-01. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 5 569 med en skatteeffekt om 1 125 mkr för 31 december 2012 och 2800 med en skatteeffekt om 616 mkr för 2013.

NP3 har enligt tidigare principer redovisat erhållen optionslikvid för syntetiska optionerna som långfristig skuld utan att omvärdera skulden i efterföljande perioder. Enligt IFRS redovisas värdeförändringarna i skulden vid respektive bokslutstillfälle. Justeringen uppgick till 205 med en skatteeffekt om 45 mkr per 1 januari 2013.

E. IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering

Konvertibla skuldebrev definieras som ett sammansatt finansiellt instrument i enlighet med IAS 32.

Konvertibla skuldebrev som kan konverteras till aktier genom att innehavaren utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier, redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på skulddel och egetkapitaldel. Konvertibla skuldebrev där både innehavaren och NP3 har rätt att påkalla konvertering redovisas på samma sätt.

Skuldens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld, utan rätt till konvertering. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden då det konvertibla skuldebrevet gavs ut och det verkliga värdet av den finansiella skulden vid emissionstidpunkten.

Transaktionskostnader i samband med emission av ett sammansatt finansiellt instrument fördelas på skulddelen och egetkapitaldelen proportionellt mot hur emissionslikviden fördelas. Räntekostnaden redovisas i årets resultat och beräknas med effektivräntemetoden. NP3 har bedömt att räntorna på

konvertibellånen om 5 % motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet, varvid hela lånebeloppen har hänförs till lånedelen.

Kontantemissioner redovisas när betalning kommit bolaget tillhanda, tidigare redovisades kontantemissioner när aktierna var tecknade vilket medför en korrigering vid balansdagen 2013 med 750.

F. Kvittningsreverser

I vissa fall finns vid bokslutsdagen av bolaget utställda kvittningsreverser som kommer att användas som betalningsmedel vid kommande emission där innehavaren har förbundit sig att teckna aktier och konvertibler i bolaget till ett visst belopp. Den del till vilken kvittningsreverserna kommer att omvandlas till aktier har enligt IFRS oklassificerats från skuld till eget kapital. Vid ingången av 2012 har 1 092 omklassificerats och vid utgången av 2013 var beloppet 12 001.

G. Periodisering av låneupptagningskostnader

Utgifter i samband med upptagande av lån har enligt tidigare principer klassificerats som förutbetalda kostnader. Enligt IFRS ska utgifter som är direkt kopplade till upplåning initialt reducera lånets redovisade värde vilket medför en omklassificering per med 569 för 2013. Den finansiella kostnaden redovisas därefter likt tidigare över lånets löptid.

Kostnader för finansiering av bolaget genom nytt kapital från aktieinvestorer och upptagande av konvertibla skulder har tidigare redovisats som en finansiell kostnad men har enligt IFRS omklassificerats till den del som avser aktieteckning till eget kapital och till den del som avser konvertibla skulder till att minska lånet och fördela kostnaden över lånets återstående löptid. För 2013 uppgår beloppet som klassificerats som eget kapital till 838 och skulder 1 955.

H. Effekter på eget kapital

Summan av IFRS justeringarnas nettoeffekt på eget kapital efter beaktande av skatter sammanfattas i nedan tabell. Samtliga IFRS justeringar har redovisats mot balanserade vinstmedel.

IFRS justeringar nettoeffekt på eget kapital

	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Eget kapital enligt tidigare principer	235 547	124 854	49 470
Förvaltningsfastigheter	10 205	21 615	8 829
Derivat	-2 800	-5 569	-
Uppskjuten skatt	23 996	24 961	12 663
Kvittningsrevers/konvertibel	12 001	-	10 920
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	-750	-	-
Låneupptagningskostnader	1 955	-	-
Omvärdering optioner	-205	-	-
Eget kapital enligt IFRS	279 949	165 861	72 054

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Koncernen	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	2	2
Kvinnor	1	-
Totalt	3	2

Per 2013-12-02 förvärvades dotterbolaget Nordbågen Förvaltning AB med en anställd. I moderbolaget har en inhyrd konsult som arbetat heltid åt bolaget anställts under hösten 2013.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och övriga ersättningar:	-2 138	-1 640
Styrelsearvoden	-860	-523
Summa	-2 998	-2 163
Sociala kostnader	-1 131	-856
(varav pensionskostnader)	-357	-255

Vd och ekonomichef utgör ledande befattningshavare i bolaget år 2013. För vd uppgår lön med 876 tkr samt förmån om 69 tkr och för ekonomichef uppgår lön med 514 tkr, varav rörlig del 20 tkr, för år 2013. Pensionskostnad för vd uppgår till 192 tkr och ekonomichef 54 tkr för år 2013. På grund av att det 2012 endast var 2 anställda i bolaget lämnas inte uppgift om lön för det året.

Uppsägningstiden för vd är tolv månader för bolaget och sex månader för vd, för annan ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre månader. Vd kan erhålla tre månadslöner per år i bonus och annan ledande befattningshavare en månadslön per år i bonus.

Styrelsearvode för ordförande uppgår för år 2013 till 200 tkr, för styrelseledamöter som ingår i investeringskommitté utgår 100 tkr i arvode och för övriga ledamöter 50 tkr per år.

Not 2 Nettoomsättning

Hysesintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyresvärde, msek		
Förfall 0-12 mån	14 784	12 111
Förfall inom 1-5 år	106 487	79 750
Förfall inom 6-10 år	35 683	21 984
Förfall inom 11-15 år	20 882	14 575
Förfall inom 16-20 år	1 444	1 354
Förfall senare än 20 år	-	-
Outhyrt	9 736	7 651

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2013 uppgick till 5,3 år, och vid utgången av 2012 till 5,2 år

Segmentsredovisning koncern

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i marknadsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Det är Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sammanställningen nedan visar driftnetto för de olika områdena 2013.

2013	Sundsvall	Gävle	Dalarna	Östersund	Umeå	Luleå
Hyresintäkter	54 448	35 798	42 556	23 614	1 177	89
Vakans och hyresrabatter	-1 943	-2 373	-2 967	-1 836	-	-
Reparationer och underhåll	-1 705	-1 268	-781	-296	32	-
Fastighetskostnader	-9 656	-5 777	-6 995	-2 903	-150	-3
Driftsöverskott	41 144	26 380	31 813	18 579	1 059	86
Hyresvärde 12 mån	58 167	44 729	42 114	30 634	11 085	2 315
Fastighetsvärde, msek	492 300	426 960	360 600	328 000	102 900	26 200
2012						
Hyresintäkter efter vakans	28 869	21 006	16 003	20 703		
Fastighetskostnader	-6 040	-3 846	-3 775	-2 975		
Driftsöverskott	22 829	17 160	12 228	17 728		

Ej fördelade fastighetskostnader för helåret 2013 uppgår till -3 313 tsek vilket ger koncernens driftöverskott 115 748 tsek. Skillnaden mellan driftöverskott och resultat före skatt på 31 474 tsek består i central administration, finansnetto, ränta konvertibla skulder samt värdeförändringar på fastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Totalt driftöverskott för koncernen helår 2012 uppgår till 69 945 tsek. Skillnaden mellan driftöverskott och resultat före skatt på 28 737 tsek består i central administration, finansnetto, ränta konvertibla skulder samt värdeförändringar på fastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Samtliga intäkter avser Sverige. Ingen enskild kund står för 10 % eller mer av intäkterna. Samtliga tillgångar är lokaliserade i Sverige

Not 3 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-21 805	-13 838
Rep- och underhållskostnader	-6 173	-3 888
Summa	-27 978	-17 726

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Rörelsefastighet	-98	-
Inventarier och installationer	-477	-68
Summa	-575	-68

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter från bank	272	607
Summa	272	607

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, konvertibla skulder	-15 956	-9 947
Räntekostnader, extern finansiering	-36 306	-24 912
Övriga finansiella kostnader	-205	-
Summa	-52 467	-34 859

Av räntekostnader för extern finansiering avser 2,6 mkr för år 2013 kostnader förknippade med derivat. Övriga kostnader hänförs till finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet. För år 2012 är kostnader förknippade med derivat 0,1 mkr.

Not 7 Förvaltningsfastigheter

<i>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde	1 250 173	609 780
Förvärv av fastigheter	498 192	614 314
Investeringar i befintliga fastigheter	14 306	24 930
Försäljningar	-5 280	-24 500
Omklassificering rörelsefastighet	-12 500	-
Realiserad värdeförändring	1 533	2 500
Orealiserad värdeförändring	-9 464	23 149
Utgående fastighetsvärde	1 736 960	1 250 173

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp

Handel	549 800	427 198
Industri	427 000	327 108
Logistik	365 660	248 855
Kontor	177 500	194 233
Övrigt	217 000	52 778
Totalt fastighetsvärde	1 736 960	1 250 172

NP3 Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Fastighetsvärdering

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal i enlighet med NP3s värderingspolicy och bolagets styrelse fastställer portföljens marknadsvärde. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognosticerade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baseras analysen på ett uppskattat driftsoverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande tio åren. År 1 baseras på faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader (normaliserade driftskostnader). För år 2 till 10 görs marknadsmässig bedömning av hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnetto nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/ de värderingsinstitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och baseras på antaganden om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien varierar för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten, fastighetens placering på orten samt fastighetens beskaffenhet och standard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontaktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna varierar enligt följande:

- Direktavkastningskrav 6,75-11 %
- Hyresintäkter 232-2106 kr/kvm
- Fastighetskostnader 40-413 kr/kvm
- Vakansgrad 0-73 %

Under en 24 månaders period externvärderas minst 90 procent av totalt bestånd för att säkerställa de interna värderingarna. Externa värderingar inhämtas från Forum Fastighetsekonomi AB samt Newsec Advice AB. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/- 5 procent.

Känslighetsanalys Fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Förändring redovisat marknadsvärde +/- före skatt
Direktavkastningskrav	0,25 %	60 msek
Hyresintäkter	80 sek/kvm	19 msek
Fastighetskostnader	20 sek/kvm	4,7 msek
Vakansgrad	1 %	1,8 msek

Not 8 Värdeförändring finansiella instrument

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ingående värde	-5 569	-
Orealiserad värdeförändring	2 769	-5 569
Utgående värde derivat	-2 800	-5 569

NP3s derivatportfölj, huvudsakligen ränteswapavtal löper med en årlig fast ränta på 4,60 - 4,92 procent före bankens marginalpåslag. Verkligt värde på ränteswapar bygger på värderingstekniker i så hög utsträckning som möjligt utifrån observerbara marknadsdata och så lite som möjligt på företagsspecifika beräkningar. Det verkliga värdet på ränteswapar beräknas som nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden baserade på observerbara avkastningskurvor och ingår i nivå 2 enligt IFRS. Derivatportföljen har värderats externt.

Not 9 Skatt på årets resultat

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad(-) /skatteintäkt(+)</i>		
Periodens skattekostnad /skatteintäkt	-387	17
	-387	17
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) /skatteintäkt(+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-14 741	-10 574
Uppskjuten skatt avseende derivatinstrument	-564	1 225
	-15 305	-9 349
Total redovisad skatt i resultatet	-15 692	-9 332

I koncernen finns ej aktiverade underskottsavdrag

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	47 376	49 269
Skatt enligt gällande skattesats	-10 423	-12 958
Förändring av verkligt värde förvaltningsfastigheter utan motsvarande förändring temporär skillnad och ej avdragsgilla kostnader, netto	-16 823	-5 481
Skatteeffekt försäljning fastigheter via bolag	-36	-30
Skatteeffekt till följd av utnyttjande av underskottsavdrag för vilka skattevärde ej redovisats tidigare	1 942	-
Effejkt av ändrad skattesats	4 623	6 360
Schablonränta på periodiseringsfond	-	756
Övrigt	-10	-9
	5 035	2 030
	-15 692	-9 332

Not 10 Rörelsefastighet

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar	12 559	-
	<u>12 559</u>	<u>-</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Omklassificeringar	-23	-
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-98	-
	<u>-121</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 438	-

Under 2013 flyttade bolaget sin verksamhet in i nya lokaler i egen fastighet. I samband med flytten omklassificerades fastigheten från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet.

Not 11 Inventarier och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 147	1 083
-Nyanskaffningar	505	-
-Förvärv av dotterbolag	316	64
-Omklassificeringar	1 383	-
	<u>3 351</u>	<u>1 147</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 093	-977
-Förvärv av dotterbolag	-246	-48
-Årets avskrivning enligt plan	-477	-68
	<u>-1 816</u>	<u>-1 093</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 535	54

Not 12 Kundfordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Fordringar på hyresgäster	5 171	2 125
Avsättningar för osäkra fordringar	-82	-208
	5 089	1 917

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden.

Avsättningar för osäkra fordringar

Fordringar 30-90 dagar	-	-
Förfallna >90 dagar	-82	-208

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	31 288	16 547
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	-661	-1 225
	30 627	15 322

Årets ökning av uppskjuten skatteskuld efter avdrag för uppskjutna skattefordringar uppgår till 15 305 (9 349) och har redovisats över koncernens resultat som uppskjuten skattekostnad

Not 14 Kapitalhantering

Bolagets kapitalstruktur har sedan starten inneburit att nya investerare har fått 30 % av satsat kapital i aktier och 70 % i konvertibla skulder. De konvertibla skulderna har i balansräkningen klassificerats om långfristig skuld och inte eget kapital, se övergång till IFRS E: IAS 32 för mer information om klassificering. Under både 2012 och 2013 har ett antal nyemissioner genomförts som har ökat bolagets egna kapital samt bidragit till att finansiera fortsatt förvärv och expansion.

Kapital definieras som totalt eget kapital för år 2013 279 979 tkr och för år 2012 165 861 tkr.

Bolaget har som policy att inte lämna någon utdelning till aktieägare under en uppbyggnads- och expansionsfas. För mål och riktlinjer avseende finansieringsverksamheten se avsnittet finansiella instrument och riskhantering.

Nyckeltal	2013-12-31	2012-12-31
Soliditet	13 %	10 %
Soliditet 2	36 %	29 %

Soliditet 2 är beräknat som Eget kapital vid full konvertering av utestående konvertibla skulder i procent av balansomslutning.

Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 15 Konvertibla lån

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	407 898	-
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	242 289
	407 898	242 289

Samtliga konvertibla lån är efterställda koncernens övriga externa finansiering.

Lånen löper med ränta om 5 %. Konvertering kan se till och med 2018-06-30. Sista förfallodag för konvertiblerna är 2018-06-30 men bolaget har under 2014 beslutat om konvertering av samtliga konvertibla skulder vilket har skett under juni 2014.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	13 842	12 749
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	916 938	723 549
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	75 938	11 682
	1 006 718	747 980

Förfallotid övriga finansiella instrument

	2013-12-31	2012-12-31
Derivat, inom 1 år	2 512	-
Derivat, inom 1-2 år	288	5 569
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	8 434	7 878

Marknadsvärdering av derivat görs av extern part och baseras på kassaflödesmodell vilket ligger till grund för verkligt värde bedömning enligt nivå 2, IFRS 13.

Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är konvertibel- banklån och säljreverser samt räntederivat, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk och ränterisk. Med likviditets- och 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. NP3:s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallstrukturen.

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.

En känslighetsanalys av räntor visar att en ökning av Stibor skulle ha ökat NP3s räntekostnad med 5,1 mkr för 2013 och 4 mkr för 2012 per procentenhet.

Finansiella nyckeltal	2013-12-31	2012-12-31
Räntetäckningsgrad, ggr	2,55	2,26
Belåningsgrad fastigheter, %	58 %	60,9 %
Skuldsättningsgrad	1,63	2,04
Genomsnittlig ränta, %	3,91 %	4,16 %
Genomsnittlig räntebindning	17 mån	6 mån
Genomsnittlig löptid på låneavtalen	3,3 år	3 år

Bolaget är inte exponerat mot någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finanspolicyen är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel.

De huvudsakliga finansiella styrningsdirektiv som gäller avseende den finansiella verksamheten är:

- Bolagets ska sträva mot en belåningsgrad mellan 60 - 75 procent av fastighetsportföljens marknadsvärde
- Bolagets genomsnittliga räntebindningstid ska vara mellan 2-5 år där 40 procent +/- 10 procent av

- räntan ska vara bunden med fastränta eller räntesäkringsderivat
- Maximalt 40 procent +/- 10 procent av ränteförfall ska vara under ett och samma år
 - Genomsnittlig löptid på kreditavtalen ska vara mellan 2-5 år

De finansiella riskerna rapporteras till styrelsen kvartalsvis

Not 17 Syntetiska optioner

I två omgångar har VD och styrelseledamöter erbjudits att teckna optionsavtal om syntetiska optioner. Tilldelningen avser 2 000 st underliggande aktier per option. Optionerna har tecknats utifrån marknadsmässiga villkor. Verkligt värde på de syntetiska optionerna ingår i nivå 3, d v s värdering görs utifrån indata som inte är observerbara på en marknad. Värdering har gjorts utifrån Black & Scholes modellen.

Vid värdering utifrån Black & Scholes sker beräkning av en marknadsmässig premie utifrån följande uppgifter:

- Aktuellt värde på underliggande aktie (för år 2011: 475 kr/aktie och för 2013: 520 kr/aktie)
- Optionens lösenpris
- Optionens löptid (dvs 3 år från utställandedag)
- Riskfri ränta för en löptid motsvarande den som gäller för optionen (för år 2011: 0,9 procent och för 2013: 0,9 procent)
- Volatilitet, vilket är ett mått för risknivån i aktien
- Förväntade utdelningar under optionens löptid

ÅR	Utställt antal	Motpart	Pris	Lösenpris	Aktiekurs	Löptid
2011	8 000	Styrelse, VD	34 kr/aktie	500 kr/aktie	475 kr/aktie	2014-12-31
2013	8 000	Styrelse	41,19 kr/aktie	545 kr/aktie	520 kr/aktie	2016-04-01

Not 18 Transaktioner med närstående

NP3 i ett antal fall förvärvat bolag och fastigheter från befintliga aktieägare samt personer som blivit aktieägare i samband med att köpeskillingen kvittats mot nyemitterade Aktier i Bolaget. Samtliga sådana transaktioner har enligt Styrelsens bedömning utförts på marknadsmässigt grund och till marknadsmässiga villkor.

Förvärvsavtal rörande M-Punkten Fastighets AB med bland annat Norrlandspojkarna Fastighets AB
NP3 förvärvade i slutet av 2012 en fastighetsportfölj genom bolag från bland annat (49,5 %) Norrlandspojkarna Fastighets AB. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 8,8 Mkr. Norrlandspojkarna Fastighets AB är ett bolag närstående till styrelseledamot Lars-Göran Bäckvall.

Förvärvsavtal rörande Kasernhus Fastigheter Gävle AB, Hemsta Ersand AB och Fastighets AB Rederihuset

NP3 har under åren 2011-2013 genom tre fastighetsaffärer via bolag förvärvat fastigheter från säljare som delvis varit bolag närstående till styrelseledamot Per-Olof Jämtberg.

Kasernhus Fastigheter Gävle förvärvades 2011. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 36,1 mkr.

Hemsta Ersand förvärvades 2013. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 23,1 mkr.

Fastighets AB Rederihuset förvärvades 2013. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 3,9 mkr.

Hyesavtal med Norrlandspojkarna Fastighets AB

NP3 och Norrlandspojkarna Fastighets AB ingick i mars 2013 ett hyresavtal enligt vilket

Norrlandspojkarna Fastighets AB hyr en kontorslokal i Sundsvall. Hyresintäkterna uppgick 2013 till 422 920 kronor. Norrlandspojkarna Fastighets AB är ett bolag närstående styrelseledamot Lars-Göran Bäckvall.

Not 19 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under januari 2014 tecknades avtal med Skanska om förvärv av fastigheten Cisternen i Umeå till ett underliggande fastighetsvärde om ca 88,5 Mkr.

Under februari genomfördes en nyemission riktad till befintliga ägare och en i förväg utvald grupp placerare. En extra bolagsstämma den 3 februari beslutades om nyemission av aktier och utgivande av konvertibla skuldebrev samt antog ny bolagsordning angående nya gränser för antal aktier och aktiekapital.

Under början av året 2014 tecknas avtal om syntetiska optioner med anställda i bolaget, inhyrd personal samt styrelseledamöter. Optionerna avser 500-2 000 underliggande aktier. Optionspriset har fastställts till 23,35 kr/aktie med ett lösenpris om 545 kr/aktie. Optionerna löper till 2017-02-28 och underliggande aktievärdering uppgick till 568 kr/aktie. Extern värdering har gjorts enligt samma principer som tidigare syntetiska optioner.