



ÅRSREDOVISNING 2013

Ett värdeskapande fastighetsbolag
med fokus på norra Sverige.

NP3 FASTIGHETER



NP3 är ett riktigt norrländskt bolag

Efter en stark tillväxt i befintliga marknader har nu NP3 även etablerat sig i Umeå och Luleå. Umeå och Luleå är städer som har och har haft en kraftig tillväxt under flera år och tillhör de mest intressanta orterna i norra Sverige vilket gör mig glad och nöjd över våra nya etableringar. Under 2014 ska vi fortsätta vår expansion i dessa städer men även i de övriga marknadsområdena där NP3 idag är etablerade.

2013 och framförallt kvartal 4 präglades av en fortsatt tillväxt för NP3. Under kvartal 4 förvärvades fastigheter för omkring 250 MSEK, vilket är i linje med uppsatta mål och under helåret uppgick förvärven till drygt 500 MSEK. Totalt har vi nu, inräknat förvärvade men icke tillträdde fastigheter, en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde strax under 2 MDSEK som omfattar cirka 250 000 kvadratmeter kommersiella lokaler i Norrland. Efter årsskiftet genomfördes ett förvärv i Umeå för 90 MSEK med Skanska som hyresgäst där tillträde är beräknat i slutet av 2015.

Vårt nuvarande bestånd har ett hyresvärde på cirka 190 MSEK och vi har en fortsatt hög överskottsgrad på omkring 78 procent. Under 2013 omsatte NP3 150 MSEK med en överskottsgrad på 78 procent vilket var något lägre än budgeterat men då några av de förvärvade fastigheterna från start genererar en lägre överskottsgrad förklarar det en del och den hårda vintern under kvartal 1 i stort sett den resterande delen. Trots en något lägre överskottsgrad så har vi uppnått ett starkt "ägarresultat" det vill säga resultat efter finans men med återläggning av avskrivningar och ägaruttag. Under 2013 uppgår det till 46 procent av NP3s omsättning. Det är ett resultat som tillfaller NP3s ägare främst i form av fortsatt tillväxt. Vår förbättrade situation i finansieringen förklarar mycket av att vi ger högre procentuellt resultat trots en lägre

överskottsgrad. Att NP3 idag är en större aktör med större riskspridning ger bolaget, i kombination med det rådande ränteläget på marknaden samt ett ännu större fokus på våra finansieringskostnader, ett betydligt bättre finansieringsläge.

Vi har under 2013 förändrat vårt sätt att arbeta då vi sedan början av året har två tjänster som enbart är dedikerade till kundrelationer och uthyrning. Rollerna har vi valt att kalla för affärsansvariga då det tydligt säger vad arbetet innefattar. Vi gjorde den förändringen för att även fortsättningsvis klara av våra högt uppsatta mål när det gäller duration, överskottsgrad och vakansnivå. Det är i mångt och mycket våra affärsansvarigas förtjänst att durationen är fortsatt god. Trots att det gått ett år är fortfarande durationen drygt fem år, vilket ger oss en stabilitet och trygghet och det är ett nyckeltal vi fortsatt kommer att jobba hårt med. När det gäller vakansgraden har den under 2013 varit något högre än föregående år och det förklaras främst av att vi ville ha rätt hyresgäst till det attraktiva Köpcentrumet Lillänge i Östersund, vilket medförde att det tog något längre tid än vad vi räknat med. Däremot har vi, sett till bokslutsdatumet, under 5 procent i vakansgrad vilket är mycket bra och jag tycker det tyder på att NP3 har förvärvat rätt fastigheter och att vi arbetar kontinuerligt med fastigheterna och hyresgästerna på ett bra sätt främst genom våra affärsansvariga!

Jag ser tillbaka på ett framgångsrikt 2013, ett år då vi ville in på en ny marknad, fortsätta expandera kraftigt men samtidigt vårda nyckeltalen. När vi nu summerar året tycker jag att vi har lyckats! Nu ser vi fram mot nya mål och möjligheter då vi 2014 går in med en stark kassa, outnyttjade kreditlöften, bra kassaflöden, goda bankrelationer samt ett välskött bolag och fastighetsbestånd vilket ger oss goda förutsättningar till ytterligare förvärv. Det gör att jag med en bra känsla kan fortsätta sätta höga mål på tillväxt, på våra nyckeltal och på att vara ett av Norrlands mest spännande fastighetsbolag.

Som jag nämnt inledningsvis tog vi ett till viktigt steg i NP3s utveckling genom att investera i två expansiva norrländska regioner. Jag känner mig väldigt stolt över det vi i NP3 hittills lyckats med tillsammans!

Jag är stolt över NP3s anställda som hela tiden gör sitt yttersta för att vi fortsatt skall kunna expandera och hålla i våra högt ställda krav. Jag ser positivt på vårt fortsatta arbete där jag är övertygad om att NP3 även i framtiden kommer vara ett väldigt expansivt, lönsamt och spännande bolag samt investering!

Andreas Nelvig, VD

INNEHÅLL

Del 1

VD har ordet	2
2013 i siffror	3
Året i korthet	4
Tillväxt och expansion	5
Umeå nytt marknadsområde	6
Affärsidé, vision och strategi	8
Marknadsanalys	9
Hyresgäster berättar	12
Våra marknadsområden	14
Sundsvall	16
Gävle	18
Dalarna	20
Östersund	22
Umeå	24
Luleå	26
Finansiering	28
Organisation och styrelse	30
Affärsansvariga berättar	32
Samarbetspartner	34
Fastighetsförteckning	36

Del 2

Ekonomisk redovisning	38
Förvaltningsberättelse	40
Definitioner	42
Resultaträkning koncernen	43
Balansräkning koncernen	44
Kassaflödesanalys koncernen	46
Resultaträkning moderbolaget	49
Balansräkning moderbolaget	50
Kassaflödesanalys moderbolaget	52
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	53
Noter	55
Revisionsberättelse	60
Underskrifter	61

■ **148 383 TSEK**
i hyresintäkter (89 888 TSEK 2012)

■ **115 748 TSEK**
driftnetto (69 945 TSEK 2012)

■ **+ 49 133 TSEK**
kassaflöde från löpande verksamheten
(33 565 TSEK 2012)

■ **1 816 MSEK**
balansomslutning (1 278 MSEK 2012)

■ **25 FASTIGHETER**
förvärvades under året (29 st 2012)

■ **240 MSEK**
kapital tillfört via emissioner
(179 MSEK 2012)

Q1 januari - mars

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

Q2 april - juni

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

Q3 juli - september

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

Q4 oktober - december

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

[illegible]

Fastighets

Nyheter Branschnytta Jobb & kunsk

Fastighetsnytt – ledande när det gäller fastigheter och samhällsbygg

Nya delägare i NP3

PUBLICERAD 2013-11-22 AV MATTIAS FRÖJD UPPDATERAD: 2

Länsförsäkringar är nya delägare i NP3 Fastigheter.

NP3 fastigheter har genomfört en emission till Länsförsäkringar i Västernorrland och Norrbotten med flera.

– Det är roligt och hedrande att få in så starka och kända ägare som Länsförsäkringar i NP₃ Fastigheter. Det ger oss ett bra utrymme till förvärv och för att fortsätta utveckla NP₃ efter våra visioner och mål säger Andreas Nelvig, vd NP₃ Fastigheter, i ett pressmeddelande.

Emissionen har genomförts i samarbete med Pangea Property Partners AB.

FASTIGHETS*världen.* | **DAG**

Alltid först med de viktigaste nyheterna. tel: 08-633 90 21 mail: red@fastlathetsvarlden.se

Linden Lovén & Helgesson bygger nytt bolag

[illegible]

NP3 Fastigheter gör rivstart i Umeå

Förvärv är skräddarsydd fastighet för Porsche. Genom ett bolagsförvärv etablerar sig NPI Fastigheter på Umeåmarknaden. Det är fastigheten Kedjan 6, på Ersboda i Umeå kommun, som värderas om 20 mkr som förvärvat. Den omfattar 1350 kvm nybyggd bilhall, helt anpassad för Porsche. Sällare är lokala aktörer som fortsätter att bedriva rörelsen i fastigheten. Detta förvärf omfattar för NP3, helt i vår strategi med fokus på kassaförstärkande fastigheter på norra Sverige, säger Andreas Nelvig, VD NP3 Fastigheter.

Resterar stort efter uthyrningar

Öppför handelsplats i Alingsås
 Bygg arbetet med att uppföra en ny handelsplats centralt i Alingsås i butiksytan fördelat på sex lokaler som ska byggas utmed riksväg 186. Öppförs satsningen marken från det kommunala bolaget Fabs AB. De nya lokaler ska flytta in i de nya butikslokalerna under hösten 2014.

er för Gävle för Skanska
 silt niolmånadersresultat om 3280 mkr (2716) efter finansnetto.
 tt bostadsutvecklingen i år åter visar ett gott resultat efter förra

Glasklart avtal för Tribuna
 ▶ Emhart Glass Sweden AB

Zellman leder Hestias satsning
 ▶ Förvaltningsrådet

tyr från och med november, på ett tre år långt avtal, 2900 kvm i Tribunalens fastighet Sköns Prästbord 2:4 i Sundsvall.

– Vi är glada över att vi gemensamt hittade fram till en snabb lösning som gjorde



ett en inflyttning kunde ska
nådan omgående, säger Pia
Johansson, VD på Tribona
TV IDAG 2013-10-07



egen verksamhet men har
tidigare arbetat hos bland annat
JLL och Atrium.
TV IDAG 2013-11-07

ETS*världen.* **I DAG**

Alltid först med de viktigaste nyheterna. tel: 08-631 90 21 mejl: red@fastighetsvarlden.se

NP3 tar över efter danskt K/S i Lillänge

Köper volymhandelsfastighet för 50 miljoner. I Lillåne handelsområde i utkanten av Östersund har NP3 fastigheter köpt fastigheten Ängvälden 6. Förvärfvet sker via en fastighetsreglering med ett underliggande fastighetsvärde på omkring 50 miljoner. Säljare är ett dansk kommanditistföretag och hyresvärd är Eleiganten. DTZ har varit säljarrådgivare i affären.

– Vi tror på Östersund och har under en längre tid förhandlat om köp av denna fastighet som ligger i direkt anslutning till vår andra fastighet gör att vi kan ta ett större grepp om området och förbättra handelsplatsen Lillänge, säger NP3 Fastigheters VD Andreas Nelvig.

Fortsatta satsningar på lönsamhet och tillväxt

Under 2013 förvärvade NP3 fastigheter för drygt 520 MSEK, vid årsskiftet var det totala fastighetsvärdet cirka 1 750 MSEK. Totalt uppgick den uthyrningsbara ytan till cirka 237 000 kvadratmeter med ett hyresvärde på 190 MSEK att jämföra mot 2012 då antalet kvadratmeter uppgick till cirka 167 000 med ett hyresvärde på 136 MSEK. Tillväxten har främst skett i befintliga marknadsområden men under 2013 har även Luleå och Umeå tillkommit som nya marknader för NP3. Under 2014 är målet att fortsätta växa i befintliga marknadsområden med tyngdpunkt på kuststäderna.

I Gävle har NP3 förvärvat fem fastigheter till ett värde om cirka 200 MSEK. Gävle är en marknad där NP3 fortsatt vill växa, marknadsområde Gävle har idag cirka 49 000 kvadratmeter och skall långsiktigt ligga på cirka 100 000 kvadratmeter då vi ser vara en stor potential i Gävles närhet till Arlanda, Stockholm och Uppsala.

Sundsvall fortsätter att vara NP3s huvudmarknad och största marknadsområde med en yta på cirka 77 000 kvadratmeter.

2013 gjordes två förvärv till ett värde om cirka 50 MSEK.

I Dalarna som var NP3s nya marknadsområde i fjol har ett förvärv genomförts av ett bestånd i Falun och Leksand om sju fastigheter till ett värde om cirka 50 MSEK. NP3s marknadsområde Dalarna har idag

”Hyresvärdet ökade med ca 50 miljoner kronor 2013

cirka 64 000 kvadratmeter vilket gör NP3 till en betydande aktör på den kommersiella fastighetsmarknaden i Dalarna.

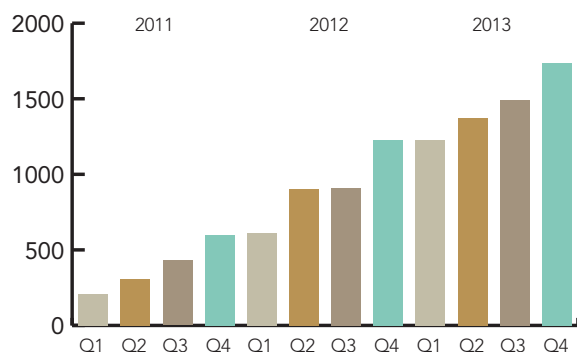
I Östersund har NP3 stärkt sin position ytterligare genom två förvärv, dels av en handelsfastighet men även en logistik-

fastighet i Lillänges bästa läge. Utvecklingen i Lillänge handelsområde ser fortsatt mycket bra ut inte minst genom den stora efterfrågan på NP3s vakanta lokal som i slutet av året landade i en uthyrning till Stadium Outlet.

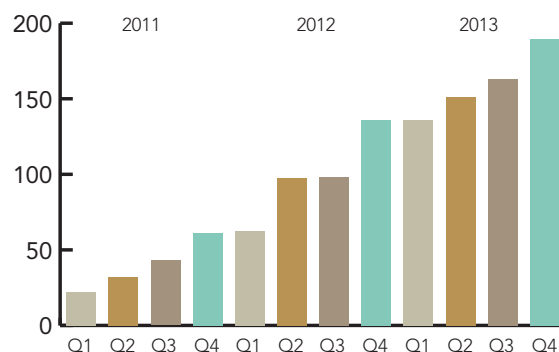
Två marknadsområden som tillkommit under 2013 är Luleå och Umeå och i dessa marknader avser NP3 att under 2014 expandera till att bli en stark aktör på den kommersiella fastighetsmarknaden. Totalt uppgår ytan till drygt 20 000 kvadratmeter med ett värde om cirka 130 MSEK. Efter årsskiftet förvärvade NP3 Skanskas kontor i Umeå som är under uppförande för cirka 90 MSEK, tillträdet sker dock först i slutet av 2015.

NP3 har höga målsättningar för tillväxt och lönsamhet. Under 2013 har resurser inriktats för att hålla uthyrningsgraden på en fortsatt hög nivå. Resultatet av detta arbete kommer att synas i 2014 års resultat. Målet att nå ett fastighetsvärde om 4-5 MDSEK under 2014/2015 ligger fast. Dock ska alltid rätt affär prioriteras framför tillväxt.

Fastighetsvärde MSEK



Hyresvärde MSEK



NP3 forstärker växa

Umeå - nytt marknadsområde

För NP3 Fastigheter som är ett norrländskt fastighetsbolag så har det aldrig varit någon tvekan om att Umeå skulle ingå som ett av våra marknadsområden, säger Andreas Nelvig, VD.

Umeå är Norrlands största stad med drygt 118 000 invånare och en stad som utvecklats i snabb takt med kraftig tillväxt de senaste tio åren.

I oktober 2013 påbörjade NP3 sin satsning i Umeå genom förvärvet av fastigheten Kedjan 6, med ett underliggande fastighetsvärde på cirka 20 MSEK. Fastigheten omfattar drygt 1 350 kvadratmeter nybyggd bilhall, helt anpassad för Porsche.

– Detta var en drömaffär för NP3, helt i vår strategi med fokus på kassaflödesstarka fastigheter och vår tro på norra Sverige. Vi gjorde en bra fastighetsaffär och dessutom kan vi bidra till den regionala utvecklingen genom att möjliggöra en satsning för ett välkänt och etablerat varumärke som Porsche i Norrland, säger Andreas.

Perfekt läge i Ersboda

Fastigheten ligger idealiskt placerad i attraktiva Ersboda några hundra meter från de viktigaste konkurrenterna, BMW, Mercedes och Lexus. Porsche Center Umeå har en totalyta på 1 350 kvadratmeter, varav 600

kvadratmeter bilhall och 400 kvadratmeter verkstad, dessutom kontor och personalutrymmen. Bilhallen beräknas rymma 15-18 utställningsbilar och verkstaden har fyra verkstadsplatser.

Norrländsk 100 miljonersaffär

I december förvärfvar NP3 fem logistik- och industrifastigheter om totalt cirka 17 000 kvadratmeter varav en av fastigheterna är

”Nu är vi en aktör att räkna med i Umeå

Spänningen 5 i Umeå. Hyresgäst är Selga och fastigheten är belägen på Västerslätt som är ett område med omfattande B2B handel.

Fler förvärv stärker positionen

Förutom Spänningen 5 görs ytterligare förvärv i Umeå under december. Det avser bolaget Nordbågen Förvaltnings AB i Umeå innefattade fem fastigheter i Umeå och Skellefteå om totalt drygt 12 000 kvadratmeter. Största hyresgäster är Ramirent, Umeå kommun och NCC. Säljare var Bay

Bridge Holdings i Göteborg AB. Fastigheterna är främst belägna i Ersboda och Västerslätt men även en mindre fastighet i Skellefteå. I och med förvärvet av Nordbågen så stärkte NP3 sin position i Umeå.

– Redan i början av 2011 då NP3 precis startat var vi på väg att köpa Nordbågen. Den gången kom det annat emellan men det gör att det är extra roligt att vi nu kan räkna in dessa i vår fastighetsportfölj, säger Andreas.

– Nu är vi en aktör att räkna med i Umeå. Vi får en bra mix av både fastigheter och hyresgäster där fastigheterna är väl samlade i två attraktiva områden med olika inriktningar. Vi ser fram emot fler förvärv i Umeå under det kommande året, säger Mats Andersson, affärsansvarig i Umeå för NP3.

Avtal klart med Skanska

Efter 2013 års utgång så tecknade NP3 ett förvärvsavtal med Skanska om totalt 88,5 MSEK för deras egna regionkontor i Teg. Fastigheten skall delvis nyproduceras och skall omfatta cirka 4 000 kvadratmeter och NP3 tillträder fastigheten i samband med färdigställandet i slutet av 2015. I och med förvärvet omfattar nu NP3s Marknadsområde Umeå cirka 19 500 kvadratmeter om ett värde på 192 MSEK inklusive ej tillträdade affärer.



Nybyggda Porsche Center i Umeå.



I Umeå återfinns i dag norra Sveriges största industrisektor och en expansiv tjänstesektor. Efter att ha vuxit kraftigt är sysselsättningen i det privata näringslivet större än i den offentliga sektorn.

■ Affärsidé

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

■ Strategi

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



NP3 är ett industriellt fastighetsbolag med en fastighetsportfölj bestående av kassaflödesstarka kommersiella fastigheter främst inom segmenten butik, industri, lager/logistik och kontor.

Förvärvsstrategin bygger på att förvärva högavkastande fastigheter i tillväxtregioner med stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt. Företrädesvis söker NP3 inte fastigheter i så kallade A-lägen centralt i stadskärnan. NP3 äger inte heller bostadsfastigheter eller utvecklingsfastigheter.

Fastigheterna är lokaliserade i regioner i norra Sverige med en stabil eller växande befolkning. Maximalt 20 procent av portföljens värde ska allokteras till marknader med färre än 20 000 invånare. Huvudregioner för NP3 är för närvarande Sundsvall och Gävle, men även i övriga marknadsområden har bolaget en stor lokal närvaro. De senaste förvärven i Luleå under

slutet av året planeras att följas upp med ytterligare förvärv för att nå en större volym och bli en aktör att räkna med även i Luleå-området.

Hyresgästernas sammansättning visar på en mycket stabil bas där de största hyresgästerna alla är kända och solida bolag som tillsammans står för cirka 32 procent av ytan och 31 procent av hyresvärdet. Enligt bolagets policy ska ingen enskild hyresgäst överstiga 5 procent i hyresvärde om det inte är statlig myndighet, kommun eller landsting. Snittlängd på tecknade kontrakt i portföljen, Durationen uppgår till 5,3 år vilket tyder på långsiktighet.

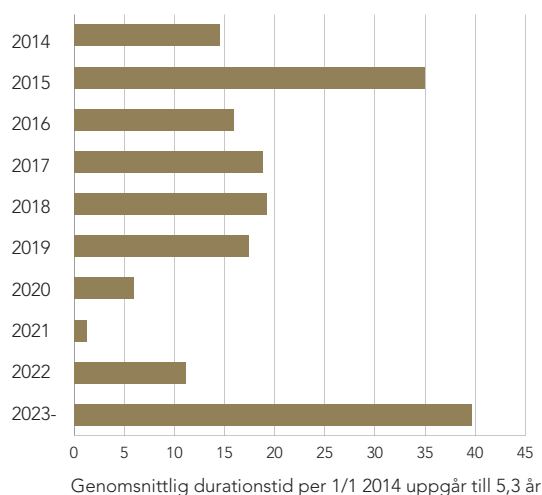


NP3s STÖRSTA HYRESGÄSTER

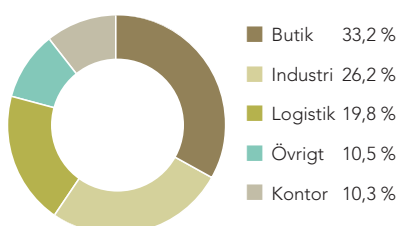
Hyresgäst	Hyrd yta	Andel av total yta
Tibnor	11 223	4,7 %
Svensk Cater	8 990	3,8 %
Systembolaget	8 405	3,5 %
Wipro	8 235	3,5 %
Ramirent	8 135	3,4 %
Nordic Flanges	7 974	3,4 %
Migrationsverket	6 940	2,9 %
Bilbolaget	6 187	2,6 %
Swedol	5 017	2,1 %
PostNord Logistik	5 008	2,1 %

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT

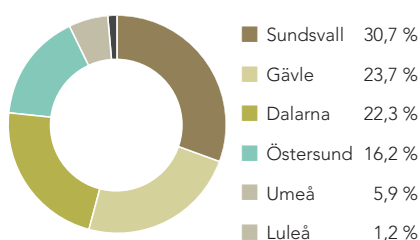
Avser hyresvärde i MSEK



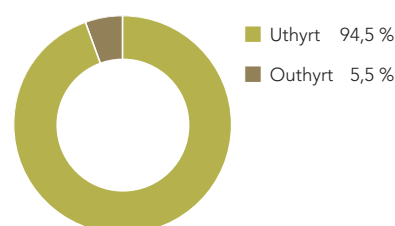
Hyresvärde per segment total



Hyresvärde per region



Uthyrningsgrad totalt





”I Norrland investeras kunskap, tid och pengar i expansiva verksamheter, och det finns utrymme för mer och fler!

Vi tror på

NORRA SVERIGE

Norra Sverige omfattar 66 procent av Sveriges yta och befolkas av cirka 1.43 miljoner människor. Här finns sex av Svergies 21 län, Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs och Dalarnas län. I norra Sverige ligger sju av Sveriges 25 största städer.

Näringslivet i de sex norrlandslänen svarar för en stor del av det samlade svenska nettoexportvärdet (bruttoexportvärde minus värdet av importerade insatsvaror). Norrland ger Sverige ett sammanlagt nettoexportvärde på hela 60 miljarder kronor. Norrland levererar 40 procent av Sveriges el och 80 procent av Europas malm, varav mer än 90 procent av järnmalmen.

Näringslivet har olika inriktning i de olika länen. Längs kusten upp till Umeå dominerar verkstadsindustrin samt massa- och pappersindustrin. Norr om Umeå är det stål-, järn- och metallindustrin som väger tyngst. Jämtlands län har en relativt låg industriproduktion och är istället en stor råvaruexportör (skogs- och vattenkraft).

Jämtlands län har också en turistnäring av stor betydelse, inte minst för syssel-

sättningen på länets landsbygd. I Dalarna dominerar stål-, pappers- och massaindustrin men här finns även skogs- och trävaruindustri.

Turismen är den näring som spås ha den största utvecklingspotentialen, bland annat på grund av att Norrland har det som kallas Europas sista vildmark. Sveriges medlemskap i EU och förändringarna i Östeuropa kommer att ytterligare förstärka Norrlands attraktionskraft.

Här finns det gott om plats för liv och människor, för kreativitet och idéer, för boende och livskvalitet. Här finns möjlighet att kombinera produktion och rekreation i det dagliga livet.

Källa: Bl.a Norrlandsförbundet

MER OM...

- I Norrland finns tre universitet som bedriver banbrytande skoglig, teknisk och medicinsk forskning.
- Gruvindustrin talar om "Klondykestämning" och skriker efter mer arbetskraft. Byggbranschen och andra sveps med i uppsvinget.
- En prognos från Arbetsförmedlingen för 2012 säger att Norrbotten är en motor i landets utveckling.
- Den investeringsinriktade Norrlandsfonden slog utlåningsrekord 2010, och har under 2010-2011 lånat ut sammanlagt 661 miljoner kronor i topplån, främst till expansion och nyetableringar. Pengarna har skapat förutsättningar för investeringar och rörelsekapital på drygt 3,7 miljarder kronor. I Norrland förstås.
- Människor – inte bara hemvändare, tar med sig sina jobb och flyttar hit, för i Norrland finns möjlighet till en livskvalitet som är svår att uppnå någon annanstans.
- I Norrland har vi internationell biltestverksamhet, datalagring och blomstrande företag som skördar utmärkelser och är internationellt marknadsledande inom sina områden.

Bästa branschen i Norrland

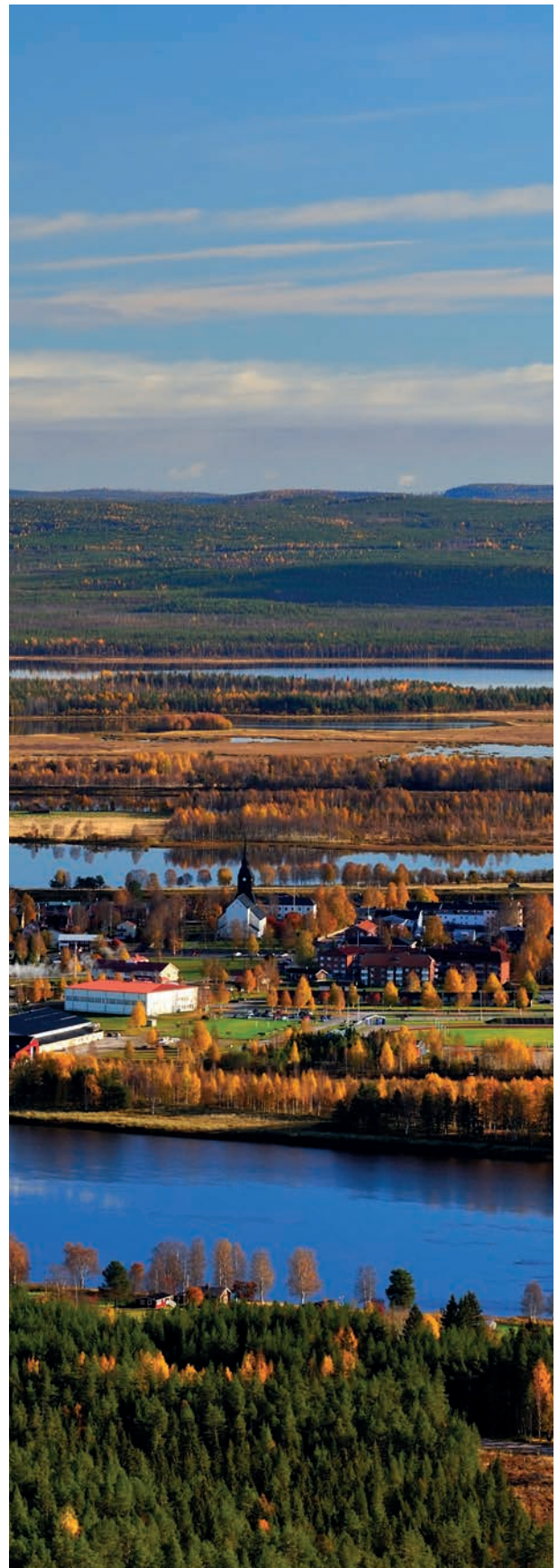
Konjunkturen för fastighetsbranschen är fortsatt god och nulägesbedömningen är den starkaste av samtliga branscher. Företagens prognoser för våren präglas av optimism men visar att en viss osäkerhet består.

Fastighetsbolagen i Norrland undersöktes för första gången i konjunkturbarometern från förra hösten och de vittnade då om ett relativt gynnsamt konjunkturläge. Branschens konjunkturindex uppmättes i fjol till +20 vilket kan betraktas som snäppet över normalkonjunktur. Läget i år är i stort sett oförändrat då konjunkturindex ligger på +18 och i och med detta gör fastighetsföretagen den ljusaste konjunkturbedömningen av samtliga branscher i undersökningen. Faktureringen var god och steg markant första halvåret i år. Andra halvåret ser dock utvecklingen ut att ha dämpats och nio av tio företag uppger att faktureringen ligger på samma nivå som under första halvåret. Lönsamhetsomdömet har däremot förbättrats något men majoriteten av företagen är relativt neutrala i bedömningen. En tydlig skillnad märks däremot vad gäller branschens finansiering. Andelen bolag som finansierar investeringar med eget kapital har sjunkit markant och istället har finansieringen via banklån ökat.

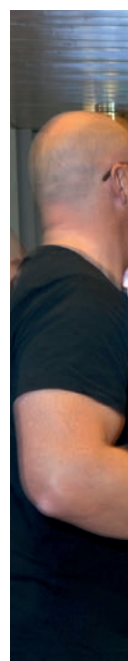
Goda utsikter för våren

Konjunkturen för fastighetsbranschen förväntas bli starkare på ett halvårs sikt och som en följd av detta har investeringsplanerna kommande halvår förbättrats. Bolagens köp och försäljning av fastigheter väntas öka i ungefär samma takt som tidigare. Ett orosmoln på himlen är däremot att andelen som inte ser några hinder för att kunna expandera företagets verksamhet har minskat. Förra hösten ansåg hälften av fastighetsbolagen att det inte fanns några hinder för expansion medan det nu endast är en femtedel av bolagen som anser detta. Man bekymrar sig i större utsträckning över att en vikande efterfrågan ska sätta käppar i hjulet. Närmare två tredjedelar av bolagen uppger detta som det främsta hindret för expansion.

Källa: Norrlandsfondens Konjunkturbarometer, höst 2013



Med sina 1,2 miljoner besökare per år är Rasta Tönnebro Sveriges största vägkrog.



Marcus Timan, Rasta Tönnebro:

Öppen dialog ger gemensam utveckling



Platschef Marcus Timan vill se fler besökare från närområdet.

Med sina 1,2 miljoner besökare per år är Rasta Tönnebro utanför Söderhamn Sveriges största vägkrog. – NP3 är en lyhörd ägare och vi för en tät dialog om hur vi kan utveckla området, säger platschef Marcus Timan.

NP3 köpte fastigheten vid sjön Varvs-Noran söder om Söderhamn sommaren 2013. Marcus Timan, platschef för Rasta Tönnebro, är mycket nöjd med ägarbytet.

– NP3 är ett renodlat fastighetsbolag med stor kunskap och ett tydligt serviceprogram. Vi måste hela tiden rusta oss för att ta emot morgondagens kund och jag upplever en stor förståelse för vårt behov av att utveckla

”Vi har ett bra samarbete med NP3 och en samsyn på framtiden.

området, säger han.

Mer miljövänlig tankning

Under 2013 har värdshuset fått en ny utservering med veranda och bryggorna i sjön har fräschats upp och fått nya möbler. Strax intill vägkrogen finns en mack där butiksdelen drivs av Rasta och pumparna av OKQ8. Under 2013 har både butiken och

pumpområdet uppgraderats upp och blivit mer miljövänliga.

– Vi har satt in nya pumpar, byggt en ny spillzon med infiltration samt ett modernare system för tankning av tunga fordon, säger Marcus Timan.

Under 2014 byggs hamburgeriet som ligger i anslutning till värdshuset, om och knyts ihop bättre med restaurangen.

– Halva lokalen blir en kiosk. På så sätt fångar vi upp de kunder som vill köpa en tidning, läsk eller godis men som inte går bort till trafikbutiken för att det regnar eller är ont om tid. Vi öppnar också upp så det blir ett mer integrerat värdshus, det är ett otroligt spännande projekt.



Bra mat och snabb service och är en förutsättning för nöjda vägkrogsгäster. – Vi erbjuder både traditionella och mer moderna rätter, säger platschef Marcus Timan.

FAKTA Rasta

Rasta Group AB är noterat på First North och driver 22 anläggningar längs våra stora vägar. På Rasta Tönnebro söder om Söderhamn finns restaurang, hamburgeri, bageri och butik. Restaurangen är öppen dygnet runt.

Rasta Group AB äger även Grand Hotel Opera, Grand Hotel Garden, Ullevi Restaurang & Konferens, Gamla Ullevi Restaurang & Konferens, Åby Restaurang & Konferens samt Guldfågeln Arena Restaurang & Konferens.

Överväger att bygga stugor

Marcus Timan beskriver dialogen med NP3 som öppen och lyhörd.

– Vi ser båda en stor potential för området och vill utveckla det tillsammans.

En stugby är ett intressant spår.

– Vi får ofta frågor om möjligheter till övernattning och vi ligger ju i ett naturskönt område vid en långgrund sandstrand. Just badplatsen är också en jättepotehtial för att locka fler besökare från närområdet, som komplement till de som passerar på E4.

En annan intressant idé vore om en outlet etablerar sig intill värdshuset, exempelvis en klädbutik.

– Det skulle gynna alla. Vi har ett bra samarbete med NP3 och en samsyn på framtiden, säger Marcus Timan.

Företagsklimat i toppklass kräver snabba puckar

För att kunna behålla Norrlands bästa företagsklimat satsar Timrå kommun på hög tillgänglighet och korta, snabba besked till företagen.

– Precis så upplever jag vår relation med NP3 Fastigheter, säger näringslivsutvecklaren Håkan Strömqvist.

2013 nådde hockeystaden Timrå målet om Norrlands bästa företagsklimat enligt Svenskt Näringslivs årliga ranking.

– Nu jobbar vi hårt för att behålla positionen. Vi ska bland annat förbättra vår service till företagen, säger Håkan Strömqvist, näringslivsutvecklare.

En hel del av de frågor han får handlar om lokaler, både när det gäller befintliga och potentiella företag. Eftersom kommunen saknar egna lokaler har Håkan Strömqvist byggt upp ett brett kontaktnät med lokala fastighetsägare, bland annat NP3 Fastigheter.

– Kontakten med NP3 fungerar väldigt bra. De har hög tillgänglighet, ger snabb återkoppling och jag känner att man verkligen vill lösa företagens behov.



Håkan Strömqvist har byggt upp ett brett kontaktnät med lokala fastighetsägare.

I dagsläget råder brist på lokaler i Timrå och kommunen skulle gärna se att det byggdes nytt. Särskilt ont är det om lokaler för småföretag som vill expandera inom exempelvis montering och service och behöver plats för i- och urlastning.

– Vi har en bra dialog med några aktörer om nybyggen och vi får se vart det landar, säger Håkan Strömqvist.

FAKTA Företagsklimatet

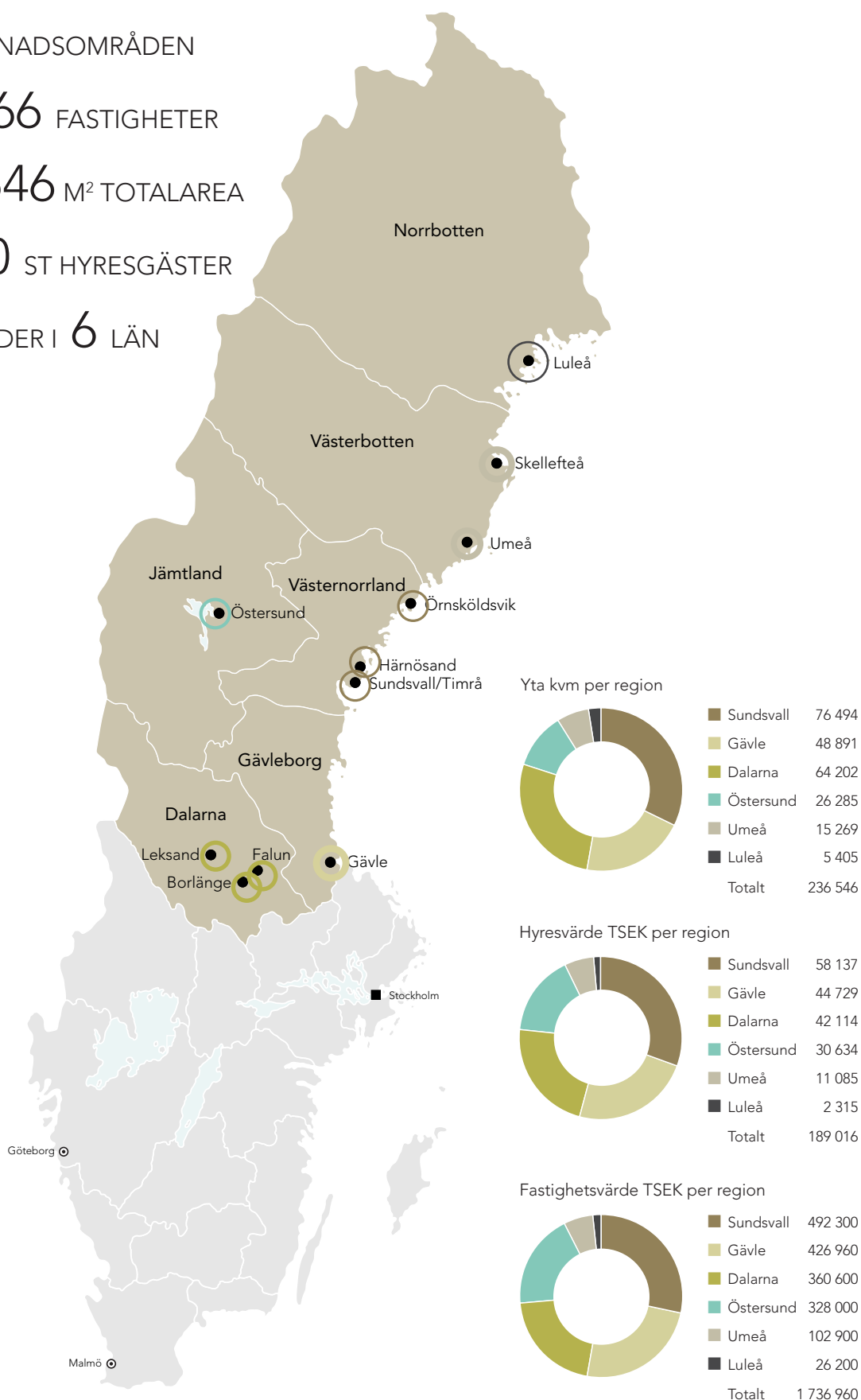
År 2001 låg Timrå på plats 249 på Svenskt Näringslivs lista över Sveriges bästa företagsklimat. 2013 var placeringen 65 - bäst i Norrland. Timrå är också en av endast 21 kommuner som platsar i den så kallade 4,0-klubben (företagarnas samlade betyg ligger över fyra på en femgradig skala).



I NP3s fastighet på Terminalvägen 10 i Timrå ligger mötesplats Entreprenör Timrå.

VÅRA MARKNADSOMRÅDEN

- 6 MARKNADSOMRÅDEN
- TOTALT 66 FASTIGHETER
- 236 546 M² TOTALAREA
- CA 250 ST HYRESGÄSTER
- 12 STÄDER I 6 LÄN



■ Sundsvall

Sundsvall är NP3s första och största affärsområde. Idag innefattar det tjugioåtta stycken fastigheter som tillsammans står för 31 procent av NP3s hyresvärde och 28 procent av fastighetsvärdet. Fastigheterna representerar främst segmenten logistik och industri (43 respektive 23 procent av hyresvärdet) men även en del butik och mindre av kontor och övrigt. Marknadsområdet kännetecknas av ett blandat bestånd där vissa fastigheter har en hög omsättning av hyresgäster medan andra utgör en trygg bas av fullt uthyrda fastigheter, få och stabila hyresgäster med långa kontrakt. Stora hyresgäster är Systembolaget, Nordic Flanges och Bilbolaget. Vakansgraden ligger kring 5 procent.

I marknadsområde Sundsvall ingår även Timrå, Härnösand och Örnsköldsvik.

■ Dalarna

Marknadsområde Dalarna omfattar Falun, Borlänge och Leksand. Under 2013 gjorde NP3 sju fastighetsförvärv i Falun och Leksand och totalt omfattar marknadsområdet tio stycken fastigheter. Till yta är Dalarna NP3s näst största marknadsområde efter Sundsvall. Den enskilt största fastigheten till hyresvärde är handelslådan Majoren i Falun som omfattar sju butiker. Till ytan störst är Åssjan 1 med över 18 000 kvm vilket bidrar till att segmentet industri är dominerande med 53 procent följt av butik 42 procent. Stora hyresgäster är Tibnor, Ahlsell och Rusta. Marknadsområde Dalarna står för 22 procent av det totala hyresvärdet och 21 procent av fastighetsvärdet. Vakansgraden ligger kring 6 procent.

■ Umeå

Umeå är NP3s nyaste marknadsområde. Genom ett antal förvärv under sista kvartalet 2013 förvärvades sex stycken fastigheter. Marknadsområde Umeå står för 6 procent av hyresvärdet och 6 procent av fastighetsvärdet. Det största segmentet är butik följt av industri och övrigt. Hyresgäster är bland annat Umeå kommun, Ramirent och Porsche. Umeå är ett marknadsområde med mycket potential och vi är mycket glada att NP3 nu finns representerade där. Vi räknar med att bli en betydande aktör i Umeå.

■ Gävle

Under 2013 har NP3 fortsatt att växa i Gävle med sex förvärvade fastigheter och har nu totalt femton stycken. Marknadsområdet Gävle står för 24 procent av NP3s hyresvärde och 25 procent av fastighetsvärdet. I Gävles bestånd finns två specialfastigheter där Migrationsverket är hyresgäst vilka används till förvar och boende, vi har även två stora hyresgäster i Kunskapsskolan och Rasta, vilket medför att segmentet övrigt är det största i marknadsområdet. Resterande hyresvärde är relativt jämt fördelat mellan butik, kontor och logistik med cirka 20-22 procent var. Vakansgraden ligger kring 5 procent.

I marknadsområde Gävle ingår även Söderhamn och fastigheten Tönnebro.

■ Östersund

NP3 har fyra fastigheter i Östersund varav två förvärvades i december 2013. Dessa står tillsammans för 16 procent av NP3s hyresvärde och 19 procent av fastighetsvärdet. Den enskilt största fastigheten är Ångvälten 5 som ligger i det mycket populära handelsområdet Lillänge. Under december förvärvades även Ångvälten 6 som ligger intill och rymmer hyresgästen Elgiganten. Andra stora hyresgäster är Wipro och Svensk Cater. Segmentet butik är det dominerande med 66 procent, följt av industri 24 procent. Vakansgraden ligger runt 6 procent och har under året påverkats av en konkurs i Expert sent 2012 där nu Stadium Outlet är ny hyresgäst från mars 2014.

■ Luleå

Luleå är NP3s minsta marknadsområde där två fastigheter förvärvades under sista kvartalet 2013. Dessa står för 1 procent av hyresvärdet och 2 procent av fastighetsvärdet. Fastigheterna finns inom segmenten logistik och industri. Luleå är det marknadsområde där vi räknar med att växa under 2014 och som vi tror mycket på. Vi är glada att NP3 nu har gjort sina första förvärv och fått en bas att fortsätta växa från.



■ Sköns Prästbord 2:3 i Birsta. Vår största fastighet till ytan i marknadsområde Sundsvall, 12 686 kvm.



■ Gärde 1:26, det senaste förvärvet i Sundsvall. Hyresgäst är Svensk Cater.



■ Själevad Prästbord 1:131, Örnsköldsvik. Hyresgäst är Nordic Flanges.

NP3 I MARKNADSOMRÅDE SUNDSVALL

Hyresvärde, TSEK	58 137
Fastighetsvärde, TSEK	492 300
Area, kvm	76 494

En växande region med bra kommunikationer

Med 97 000 invånare är Sundsvall motorn i Norrlands största arbetsmarknadsregion. Sundsvallsregionen består av städerna Hudiksvall, Härnösand, Nordanstig, Sundsvall, Timrå och Ånge och har totalt cirka 200 000 invånare.

Sundsvall har en bra mix av växande lokala företag och multinationella, världsledande företag. Inom den privata sektorn har staden tre spetsområden, cellulosa och fiberteknologi, digitala tjänster, samt bank och försäkring. Här finns också statliga verk som Bolagsverket, SPV och CSN, samtliga med huvudkontor i Sundsvall.

Mittuniversitetet hade läsåret 2012/2013 drygt 15 000 studerande varav cirka 3 000 i Sundsvalls stad.

Det strategiskt viktiga läget mitt i Sverige vid kusten, gynnar handels- och servicenäringslivet som är den största i Norrland. Förutom handel i centrala Sundsvall med över 200 butiker finns Birsta några kilometer norr om centrum som är Norrlands största externa handelsområde.

En väl utvecklad infrastruktur förstärker stadens strategiska placering. Hela Sundsvallsregionen gynnas av bra kommunikationer genom närhet till flygplats, tåg och europavägarna E4 och E14. Under 2013 har ett av Sveriges största vägprojekt, E4 Sundsvall, tagit ordentlig fart där Trafikverket bygger 18 kilometer nydragen motorväg inklusive en bro över Sundsvallsfjärden.

Invånare

Sundsvall 96 978	Timrå 18 062	Härnösand 24 509	Örnsköldsvik 54 986
------------------	--------------	------------------	---------------------

Källa: SCB, december 2013

Största arbetsgivarna Sundsvall

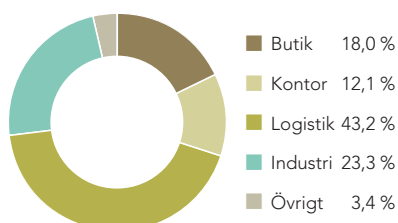
	Antal anställda
Sundsvalls kommun	7 525
Västernorrlands läns landsting	3 475
Försäkringskassan	1 025
SCA Graphic	825
Teliasonera Sverige	625

Källa: SCB, februari 2014

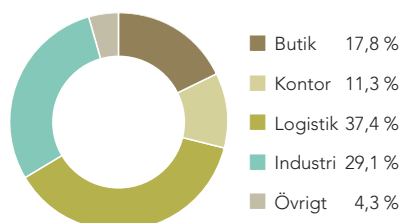
NP3 har totalt 29 stycken fastigheter i marknadsområde Sundsvall. Större hyresgäster är bland annat Systembolaget i Sundsvall och Bilbolaget i Timrå samt Nordic Flanges i Örnsköldsvik.

Andra stora fastighetsägare i Sundsvall är Norrporten, Diös Fastigheter AB, Ikano, Norrlandspojkarna och TotalFörvaltning AB

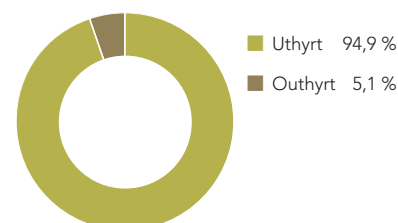
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



Utsikt över Sundsvallsfjärden och nya E4-bron
som beräknas stå klar i början på 2015.





■ Sörby Urfjäll 30:1, största fastigheten till ytan i marknadsområde Gävle. Kinnarps är en av hyresgästerna.



■ Hemsta 9:6 förvärfvades i september 2013. Hyresgäst är Kunskapsskolan.



■ Södertull 13:8. Migrationsverket hyr lokalerna sedan 2004.

Goda kommunikationer och strategiskt bra läge

Gävle är residensstad i Gävleborgs län med högskola, länsstyrelse och länsjukhus. Gävle är norra Sveriges näst största stad med drygt 97 000 invånare. Här möts nya och gamla handelsvägar med starka industri-traditioner och tillväxtbranscher. Här verkar runt 7 000 företag i olika storlekar och inom alla branscher. Arbetsmarknadsområdet går långt utanför kommunens gränser.

Gävles strategiska läge har många fördelar genom närheten till Arlanda flygplats och Stockholm samt tåg och europavägarna E4:an och E16. Dessutom finns Gävle Hamn som är centrum för import och export på ostkusten. Härifrån skeppas

Sveriges största exportprodukter trä och stål ut i världen. Gävle är ett logistiknav för samordning av fartyg, tåg, bilar, container och kombitrafik.

För att attrahera utländska investeringar till regionen har ett partnerskap mellan 51 kommuner i sju län bildats, Stockholm Business Alliance. Genom att lyfta regionens samlade fördelar skapas bättre förutsättningar för att locka investerare och nya etableringar. Gemensamma visionen är att långsiktigt behålla positionen som norra Europas ledande tillväxt-region där Gävle är en viktig del.

Invånare

Gävle 97 236

Källa: SCB, december 2013

Största arbetsgivarna Gävle

	Antal anställda
Gävle kommun	8 525
Gävleborgs läns landsting	3 775
BillerudKorsnäs Skog & Industriaktiebolag	925
Lantmäteriet	825
Högskolan i Gävle	675

Källa: SCB, februari 2014

NP3 I MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

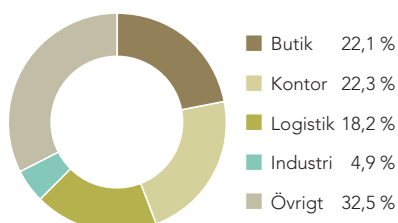
Hyresvärde, TSEK	44 729
Fastighetsvärde, TSEK	426 960
Area, kvm	48 891

NP3 har totalt 15 stycken fastigheter i marknadsområde Gävle.

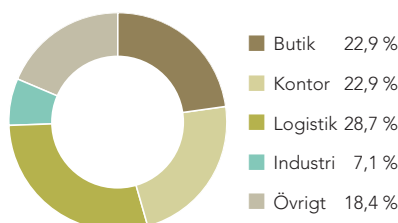
Större hyresgäster är bland annat Migrationsverket och Alfta Frakt.

Andra stora fastighetsägare i Gävle är Diös Fastigheter AB, FastPartner AB, Norrporten, Cornerstone och Fastighets AB Valbo Köpcentrum

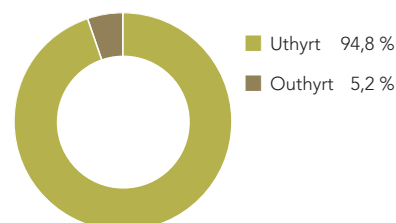
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



Rasta Tönnebro ligger bredvid E4:an
och den vackra sjön Varvs-Noran.





■ Ässjan 1 i Borlänge. Största fastigheten till ytan i marknadsområde Dalarna.



■ Banvakten 1 i Borlänge, näst största fastigheten till ytan i marknadsområde Dalarna. Hyresgäst är bland annat Tibnor.

Invånare

Falun 56 767 | Borlänge 50 023 | Leksand 15 157

Källa: SCB, december 2013

NP3 I MARKNADSOMRÅDE DALARNA

Hyresvärde, TSEK	42 114
Fastighetsvärde, TSEK	360 600
Area, kvm	64 202

NP3 har totalt tio stycken fastigheter i marknadsområde Dalarna. Större hyresgäster är bland annat Rusta, CCS Healthcare, Tibnor och Ahlsell.

Andra stora fastighetsägare i Dalarna är Diös Fastigheter AB, Möller & Partners, Klöver AB, Masmästaren AB, Steen & Ström Holding AB och Northern Logistic Property.

Unik historia och traditioner möter entreprenörsanda och ett modernt näringsliv

Dalarna består av 15 kommuner. Residensstaden i Dalarna är Falun och största stad är Borlänge. Totalt har Falun och Borlänge cirka 105 000 invånare.

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 det geografiska läget är Borlänge också något av ett distributionscentrum.

Sedan Högskolan Dalarna bildades 1977 har den växt snabbt. Två campusområden i Falun och Borlänge erbjuder ett drygt 60-tal program och cirka 1 100 kurser. Högskolan har cirka 16 000 studenter.

Falun har en tusenårig historik av gruvbrytning och de 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.

Största arbetsgivarna Falun

	Antal anställda
Falu kommun	4 325
Landstinget Dalarna	3 825
Högskolan Dalarna	525
Arctic Paper Grycksbo AB	475
Förlagssystem JAL	325

Borlänge

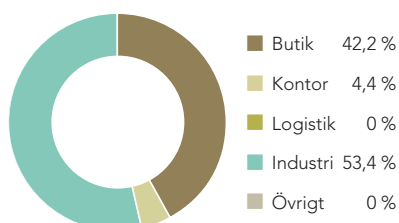
Borlänge kommun	4 625
SSAB	2 225
Trafikverket	1 325
Stora Enso Kvarnsveden AB	825
Landstinget Dalarna	575

Leksand

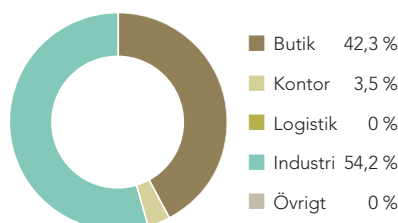
Leksand kommun	1 625
Clas Ohlson AB	775
Landstinget Dalarna	175
Bergkvist-Insjön AB	125
Ejendals AB	125

Källa: SCB, februari 2014

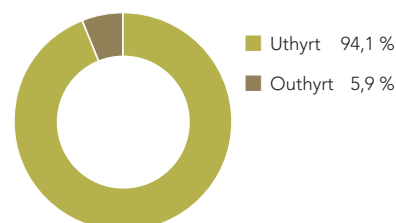
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



Handelsplats Majoren i Falun. Total yta är 11 869 kvm
fördelat på sju butiker. Arken Zoo är en av hyresgästerna.





■ Timmerlasset 1, näst största fastigheten i Östersund. Hyresgäst är Wipro.



■ Ångvälden 6 förvärvades i december 2013. Hyresgäst är Elgiganten.



■ Trucken 16 förvärvades i december 2013. Hyresgäst är Svensk Cater.

Staden i Jämtland

Östersund ligger mitt i Sverige och kommunens tillväxt och utveckling är beroende av en väl utvecklad infrastruktur. Åre-Östersund Airport ligger tio minuter med bil från Östersunds centrum och även järnvägen har stor betydelse för både regionalt och nationellt näringsliv.

Arbetsmarknaden i Östersund är bred och varierad. Näringslivet domineras av tjänsteproduktion med en mycket hög andel småföretag, fler än 6 000. En av de viktigaste

branscherna för framtiden är upplevelseindustrin och tjänste-, och turismföretag vid sidan av tillverkningsindustri och kunskapsföretag.

Mittuniversitetet i Östersund har 3 700 studenter. Utbildningsprofilen har sin tyngdpunkt i samhällsvetenskap med viss naturvetenskaplig och teknisk utbildning, samt tydliga profileringar mot vård- och socionomutbildningar. Här finns också skid och skidskytteuniversitet.

Invånare

Östersund	59 956
-----------	--------

Källa: SCB, december 2013

Största arbetsgivarna Östersund

	Antal anställda
Östersunds kommun	4 875
Jämtlands läns landsting	3 125
Försäkringskassan	775
Jämtlands gymnasieförbund	425
Mittuniversitetet	425

Källa: SCB, februari 2014

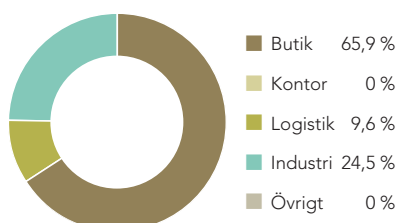
NP3 I MARKNADSOMRÅDE ÖSTERSUND

Hyresvärde, TSEK	30 634
Fastighetsvärde, TSEK	328 000
Area, kvm	26 285

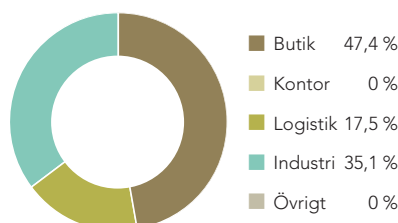
NP3 har totalt fyra fastigheter i marknadsområde Östersund. Större hyresgäster är bland annat Wipro, Elgiganten, Rusta och Apoteket.

Andra stora fastighetsägare i Östersund är Diös Fastigheter AB, Kungsleden AB, Persson Invest AB, Aberdeen Fastighetsfond Sv. AB och Frösö Park Fastighets AB.

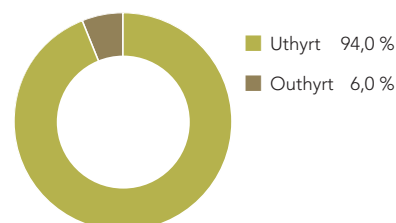
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



Lillänge köpcentrum, Östersunds i särklass starkaste externhandelsområde. Här har vi en total utyrningsbar butiksytta på 12 450 kvm.





■ Älggräset 1 i Skellefteå. NCC är hyresgäst i fastigheten som har en area på 945 kvm.



■ Ledet 1 i Umeå.

Stark tillväxt och stora satsningar på infrastruktur

Umeå är norra Sveriges största stad och en av landets mest snabbväxande städer och ligger strategiskt beläget längs E4 vid Umeälvens utlopp. Umeå är en av landets befolkningsmässigt yngsta städer, med en medelålder på 38 år. Här siktar man på fler företagsetableringar, nya byggrekord och inte minst på att imponera som Europas kulturhuvudstad år 2014. Umeå och Örnsköldsvik arbetar för en gemensam arbetsmarknadsregion där tillgången till högutbildad arbetskraft är bland de högsta i Sverige.

Goda kommunikationer är en förutsättning för ett kraftfullt näringsliv. Nästan en miljon passagerare reser varje år via Umeå Airport, Sveriges sjunde största flygplats, och Botniabanan som invigdes

2010 är ett av Sveriges mest omfattande infrastrukturprojekt. Dessutom har Umeå en ny kombiterminal, ny ringled samt en utbyggd hamn. Restiden för expresståget mellan Umeå och Örnsköldsvik är cirka femtio minuter och godstrafiken har helt nya möjligheter till rationell och konkurrenskraftig trafik.

Umeås tillväxt har pågått i flera decennier. 1965 tog den riktiga farten, det var under samma år som Umeå universitet slog upp sina dörrar. Mängden bostäder har ökat kraftigt och utvecklingen fortsätter för att nå kommunens långsiktiga mål att nå 200 000 invånare år 2040. Några anledningar till att företag etablerar sig i Umeå är bland annat hög utbildningsnivå, kompetent arbetskraft och bra infrastruktur.

NP3 I MARKNADSOMRÅDE UMEÅ

Hyresvärde, TSEK	11 085
Fastighetsvärde, TSEK	102 900
Area, kvm	15 269

NP3 har totalt sex fastigheter i marknadsområde Umeå. Större hyresgäster är bland annat Rami-rent, Umeå Kommun och Porsche Center Norr.

Andra stora fastighetsägare i Umeå Balticgruppen AB, Norrporten och Diös Fastigheter AB.

Invånare

Umeå 118 349	Skellefteå 71 988
--------------	-------------------

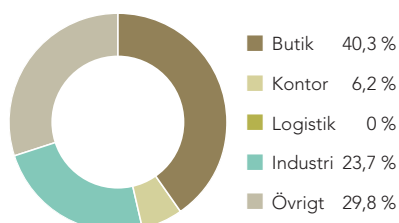
Källa: SCB, december 2013

Största arbetsgivarna Umeå

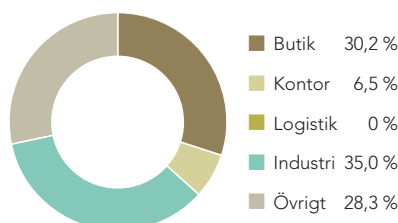
	Antal anställda
Umeå kommun	9 775
Västerbottens läns landsting	5 875
Umeå universitet	4 075
Volvo lastvagnar AB	1 975
Sveriges lantbruksuniversitet	475

Källa: SCB, februari 2014

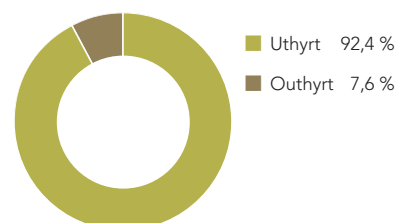
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



Porsche Center Norr





■ Notviken 4:51



■ Bindaren 20

NP3 I MARKNADSOMRÅDE LULEÅ

Hyresvärde, TSEK	2 315
Fastighetsvärde, TSEK	26 200
Area, kvm	5 405

NP3 har totalt två fastigheter i marknadsområde Luleå. Största hyresgäst är Svensk Cater.

Stora fastighetsägare i Luleå är Diös, Galären och Norrporten.

Bra start i nytt marknadsområde

Luleå är centralort i Luleå kommun och residensstad för Norrbottens län. Staden är en mycket stark handelsstad i regionen. Näringslivet har bred bas i gruv-, stål- och verkstadsindustri, många IT-företag, handel och upplevelser. Stora investeringar i malmfälten får positiva effekter i Luleå.

Den goda infrastrukturen gör Luleå till ett kommunikationscentrum i hela Barentsregionen. Norrlands största inrikesflygplats, Kallax, med en miljon passagerare årligen, samt Kallax cargo fraktflygplats, ligger strax utanför staden. Dessutom genomkorsas Norrbottens län av det nationella stamvägnätet med internationella kopplingar

till Norge och Finland. Hamnen i Luleå är Sveriges ledande massgodshamn och landets nordligaste året-runt hamn. Länets järnvägsnät såväl i nord-sydlig riktning som till Finland och vidare österut är en mycket viktig länk för såväl gods- som persontrafiken. Malmbanan mellan Luleå och Narvik i Norge är ett av landets viktigaste godsstråk.

Skandinavien nordligaste tekniska universitet, LTU, har cirka 15 000 studenter. Forskningen omsätter nästan 800 miljoner kronor och omfattar 70 forskningsämnen. Starka områden är gruvteknik, metallurgi, IT och hållbar resursanvändning.

Invånare

Luleå	75 383
-------	--------

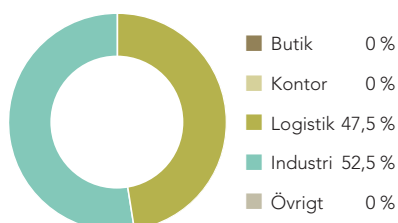
Källa: SCB december 2013

Största arbetsgivarna

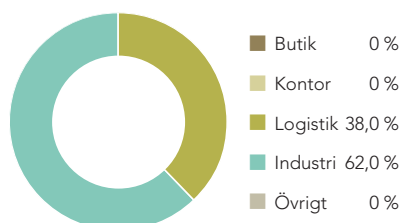
	Antal anställda
Luleå kommun	6 975
Norrbottnens läns landsting	3 225
Luleå Tekniska Universitet	1 425
SSAB	1 275
Försvarmakten	775

Källa: SCB, februari 2014

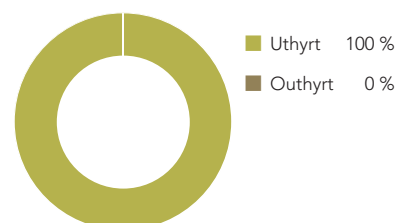
Hyresvärde per segment



Fastighetstyp area



Uthyrningsgrad



I Luleå är naturen alltid närvarande.
Staden är omgiven av vatten.



FINANSIERING

Tillgång till kapital är en förutsättning för tillväxt och framgångsrik förvaltning av fastigheter. Att äga fastigheter är en mycket kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och för att fortsätta i den planerade expansionstakten. Kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att driva verksamheten.

Finanspolicy

Riktlinjer för finansverksamheten i NP3 regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Finanspolicyen reglerar vd:s ansvar och fördelning av ansvar till ekonomichef och finansansvarig. Beslutad finanspolicy gäller till och med utgången av september 2016, men fastställs årligen och revideras om styrelsen anser att det behövs.

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 för bolaget är:

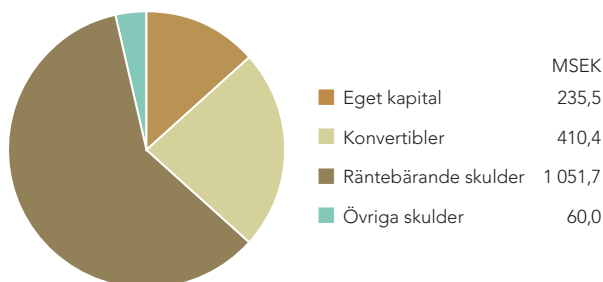
- Bolagets ska sträva mot en belåningsgrad mellan 60 – 65 procent av fastighetsportföljens marknadsvärde
- Bolagets genomsnittliga räntebindningstid ska vara mellan 2-5 år där 40 procent +/- 10 procent av räntan ska vara bunden med fastränta eller räntesäkringsderivat
- Maximalt 40 procent +/- 10 procent av ränteförfall ska vara under ett och samma år
- Genomsnittlig löptid på kreditavtalen ska vara mellan 2-5 år

Organisation

Organisatoriskt är finansverksamheten centrerad till moderbolaget genom likviditetsplanering, cash management, upplåning och ansvar för ränte- och låneportfölj. Fastighetslån mot kreditinstitut ligger placerade mot respektive fastighet i fastighetsägande dotterbolag men hanteras centralt genom det övergripande arbetet med låneportföljen i sin helhet.

Kapitalförsörjning

Bolagets finansiering består av fyra delar; eget kapital, konvertibla skuldebrev, räntebärande skulder och övriga skulder. (Enligt graf nedan).



Eget kapital

Eget kapital vid bokslutsdagen uppgår till 235,5 MSEK (124,9). Genom ett starkt resultat och tillskjutet kapital via fem nyemissioner har det egna kapitalet ökat med 111 MSEK.

Konvertibla skuldebrev

Utfärdade konvertibla skuldebrev uppgår per balansdagen till 410 MSEK (242 MSEK) och löper till 2018-06-30. Bolaget har rätt att påkalla konvertering till aktier kvartalsvis fram till detta datum. Konvertiblerna är i händelse av default gentemot kreditinstitut efterställda övriga icke säkerställda förpliktelser. Genom nyemissioner under året har konvertibla skuldebrev ökat med 168 MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till banker och finansinstitut uppgick per balansdagen till 1 006,7 MSEK (748) varav kommande års amortering enligt plan uppgår till ca 14 MSEK. Det motsvarar en genomsnittlig belåningsgrad om 58 procent (62) som är tillfälligt på en lägre nivå jämfört med vår målsättning till följd av bland annat kapitalresning sent under kvartal fyra och outnyttjade fastighetslån vid nya förvärv om ca 55 MSEK. Genomsnittlig belåningsgrad under året har varierat mellan 60-61 procent och medräknat ej nyttjade krediter är nivån ca 61 procent. Förutom ovanstående har bolaget låneutrymme i beviljade krediter om ca 25 MSEK plus checkkredit.

Bolaget har kreditengagemang med ett flertal av bankerna på den svenska marknaden där tre huvudbanker är dominerande och tillsammans står för 94 procent av belåningen i bank. Totalt omfattar låneportföljen 56 låneavtal som i huvudsak är säkerställt genom pantbrev i koncernens fastigheter samt aktier i dotter- och dotterbolag.

Under 2013 har bolaget valt att teckna ett kreditfacilitetsavtal med en av huvudbankerna som ger bolaget möjlighet till upplåning inom på i förhand bestämda ramar och villkor till utgången av 2016.

Låneförfallostruktur 2013-12-31

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

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

Finansiella åtaganden

Bolagets åtagande i ingångna kreditavtal med kreditgivarna gällande covenanten stipulerar huvudsakligen begränsning att utbetala högre ränta än 5 procent på konvertibla skuldebrev eller att återbetala dessa, samt att för dotterbolaget NP2 Förvaltning AB ska räntetäckningsgraden inte understiga 1,7:1.

Dessutom finns allmänna åtaganden att NP3 ska förse kreditgivarna årsredovisning och delårsrapporter.

Övriga räntebärande skulder

Förutom lån till kreditinstitut har bolaget reversskulder som under första kvartalet 2014 omvandlas till aktier och konvertibla skuldebrev till nya aktieägare som uppgår till 40 MSEK (33 MSEK) samt säljreverser som uppgår till 5 MSEK (2,8).

Övriga skulder

Övriga skulder avser kortfristiga rörelseskulder som leverantörsskulder, skatteskulder, övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 17 månader (6 mån) inklusive effekter av derivatinstrument.

NP3s derivatportfölj, huvudsakligen ränteswapavtal, uppgick till 82,5 MSEK och löper med en årlig fast ränta mellan 4,60 till 4,92 procent före marginal. Avtalen förfaller under 2014 och 2015.

Räntekostnaderna för året uppgår till ca 52 MSEK (35) varav ca 36 MSEK avser räntor på externa lån och 16 MSEK avser räntor på konvertibla skulder. Effektiv räntekostnad för året beräknad på ett vägt snitt på kvartalsbasis uppgår till 4,15 procent, genomsnittlig ränta på befintlig låneportfölj vid ingången av 2014 uppgår till 3,91 procent inklusive kostnader för derivat.

Ränta för konvertibla lån löper med 5 procent ränta. Ränta på övriga reverser och säljreverser löper med 3,5-5 procents ränta.

Ränteförfallostruktur 2013-12-31

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

Snittränta 3,91 % (4,16 %)

Genomsnittlig räntebindning 17 månader (6 mån)

Stiborbaserad upplåning 587 MSEK

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på förhållanden per 2013-12-31.

Avkastning eget kapital	20,8 %
Avkastning eget kapital 2	10,6 %
Soliditet	13,0 %
Soliditet 2	35,6 %
Räntetäckningsgrad	2,55
Belåningsgrad fastigheter	58,0 %
Skuldsättningsgrad	1,63

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	254 kr	(76 kr)
Resultat efter skatt	146 kr	(44 kr)
Driftsöverskott	434 kr	(130 kr)



ORGANISATION OCH STYRELSE

Organisation

NP3s organisation är liten och fokuserad för att kunna vara flexibel och ha möjligheter att fatta snabba beslut som ändå är väl förankrade. Bolaget har en kompetent ledningsgrupp med god kännedom om den lokala marknaden och lång erfarenhet inom fastighetsförvärv och fastighetsmarknaden. Som stöd i förvärvsprocessen har bolaget en investeringskommitté med mycket bred kompetens och erfarenhet. Alla förvärvsbeslut tas slutligen i styrelsen.

Bolaget har en öppen och affärsdriven bolagskultur där hyresgästernas

behov står i fokus och att lönsamma beslut fattas. De två affärsansvariga gör ett gediget arbete med att upphandla och omförhandla hyreskontrakten i portföljen. Ett stort fokus ligger inom finansiering och kapitalanskaffning där relationen med banker är mycket viktig. Inom det området har bolaget personer med hög kompetens och mycket lång erfarenhet att arbeta med dessa frågor.

Bolaget har valt en affärsmodell där fastigheternas skötsel och drift genom samarbetsavtal sköts av Fastighets-
snabben, även fastighetsförvaltning

och den löpande ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetssnabben som är en viktig samarbetspartner till NP3.

Under 2014 kommer NP3 stärka organisationen ytterligare med dels affärsansvariga på våra nya marknader men även med ytterligare kompetens inom ledning och stabsfunktionen. Idag består ledning och stabsfunktionen av tre personer som ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt de beslutade strategierna.

Ledning och stabsfunktion



■ Andreas Nelvig, VD

Född 1980. Civilekonom med flera års erfarenhet inom fastighets- och byggbranschen. Tidigare VD för Norrlandspojkarna Fastighets AB och det egna byggbolaget. Var med och startade NP3 år 2010 och har varit VD sedan starten. Äger via bolag 1 486 aktier i NP3, har tecknat option motsvarande 2 000 aktier.



■ Linda Ekman, Ekonomichef

Född 1979. Magisterexamen inom ekonomi och finansiering. Har flera års erfarenhet från revisionsbranschen samt redovisningsansvarig på Mitthem och controller på Permobil. Anställd i NP3 sedan 2012. Inget aktieinnehav i NP3.



■ Lars-Erik Larsson Frengen, Finansansvarig

Född 1958. Lång erfarenhet inom den finansiella sektorn via Venantius, SBAB och Nordea. Har tidigare haft uppdrag i bland andra Svea Fastigheter och Securum Industri. Anställd i NP3 sedan 2011. Äger < 1 procent i NP3.

Styrelse

I bolagets styrelse sitter för närvarande nio ordinarie ledamöter som tillsammans med ledningen fattar de långsiktiga och strategiska besluten för NP3. Styrelseledamöterna har tillsammans mycket bred bakgrund och kompetens inom flera områden vilket även bidrar till att ge bolaget ett starkt lokalt och regionalt nätverk på styrelsenivå. Styrelsen representerar totalt cirka 80 procent av ägandet.



■ Lars-Göran Bäckvall, Styrelseledamot

Född 1946. Var med och startade NP3 år 2010 och har varit styrelseledamot sedan starten. Ägare i Poularde AB som är största ägare i NP3. Entreprenör med lång erfarenhet inom olika branscher, främst bygg och fastigheter. Äger via bolag 22,9 % i NP3.



■ Rickard Backlund, Ordförande

Född 1950. Var med och startade NP3 år 2010 och har varit styrelsens ordförande sedan starten. VD Grön Bostad och styrelseordförande i Cityhold (AP-fond 1-2). Tidigare VD för Aberdeen Property Investors. Äger 1 938 aktier i NP3, har tecknat option motsvarande 4 000 aktier.



■ Christian Hahne, Styrelseledamot

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2012. Representerar Erik Selin Fastigheter AB. Vice VD Erik Selin Fastigheter AB och styrelsemedlem i Victoria park. Styrelseordförande i Fastighets AB Centur. Har tecknat option motsvarande 2 000 aktier i NP3.



■ Per-Olof Jämtberg, Styrelseledamot

Född 1952. Styrelseledamot sedan 2011. Representerar NP3 Intressenter i Gävle AB. Lång erfarenhet inom fastighetsbranschen, har bland annat varit VD för Cefab fastigheter. Äger via bolag < 1 % i NP3, har tecknat option motsvarande 4 000 aktier.



■ Sture Kullman, Styrelseledamot

Född 1952. Styrelseledamot sedan 2012. Representerar Allba Holding AB och Östersjöstiftelsen. Styrelseproffs med lång erfarenhet inom revisionsbranschen och flertalet chefspositioner. Inget aktieinnehav i NP3.



■ Pontus Mattsson, Styrelseledamot

Född 1960. Styrelseledamot sedan 2012. Representerar Allba Holding AB. Lång erfarenhet inom den finansiella sektorn, VD i Allba Holding AB. Inget aktieinnehav i NP3.



■ Anders Nilsson, Styrelseledamot

Född 1951. Styrelseledamot sedan 2010. Representerar NP3 Vänner i Sundsvall AB. Sitter i flertalet styrelser och tidigare VD och koncernchef för Know IT. Äger via bolag < 1 % i NP3, Har tecknat option motsvarande 4 000 aktier i NP3.



■ Håkan Östlund, Styrelseledamot

Född 1954. Styrelseledamot sedan 2013. VD och ägare av Göthes Koncernen samt representant i flertalet styrelser. Tidigare revisor. Äger via bolag 4,28 procent i NP3.

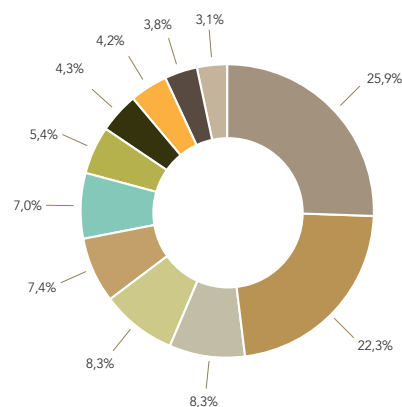


■ Anders Öqvist, Styrelseledamot

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2012. Representerar Polarrenen AB. VD för Polarrenen AB och har lång erfarenhet inom revision, bank och finans. Inget aktieinnehav i NP3.

Aktieägare i NP3 Fastigheter AB 2013-12-31

■ Övriga (38 ägare)	25,9 %	■ Allba Holding AB	5,4 %
■ Poularde AB	22,3 %	■ Göthes Järn AB	4,3 %
■ Östersjöstiftelsen	8,3 %	■ NP3 Intressenter i Gävle AB	4,2 %
■ NP3 Vänner i Sundsvall AB	8,3 %	■ Länsförsäkringar Norrbotten	3,8 %
■ Erik Selin Fastigheter AB	7,4 %	■ Länsförsäkringar Västernorrland	3,1 %
■ Polarrenen AB	7,0 %		





Mats Andersson och Tove Wahlén är NP3s ansikten utåt och sköter relationen med blivande och befintliga kunder.

Den viktiga länken till kunderna

Närvarande, lyhörda och pålästa. Som affärsansvariga har Tove Wahlén och Mats Andersson nyckelroller för NP3 Fastigheters utveckling. Vi bad dem summera 2013 och även rikta blickarna framåt.

Under 2013 fördubblade NP3 Fastigheter sitt bestånd och samtidigt förtydligades rollerna för våra affärsansvariga: Tove Wahlén som varit med bolaget sedan starten 2010 och Mats Andersson, tidigare asset manager för fastighetsbolaget M-punkten som förvärvades 2012. Beståndet är uppdelat mellan dem geografiskt.

Vad innebär det att vara affärsansvarig?

– Vi är ansiktet utåt och sköter relationen med blivande och befintliga kunder. Vi har också ansvar för att löpande förädla och utveckla våra fastigheter. För att kunna bibehålla de låga vakanserna krävs att vi kan skriva skarpa bra och tydliga hyresavtal samtidigt som vi ser till kundens bästa, säger Mats Andersson.

Vad är viktigt i relationen med kunderna?

– Nyckeln till framgång är att vara tillgängliga och att hålla oss uppdaterade kring vad som händer i de olika städerna. Utmaningen är att vara nära och personliga fast vi inte alltid finns på plats fysiskt. Vi måste snabbt fånga upp om hyresgäst vill göra en förändring i sin verksamhet eller är missnöjd med

något. Det gäller därför att vara lyhörd och anpassningsbar, säger Tove Wahlén.

Och hur kan kontakterna förbättras?

– Genom ännu större tydlighet. Under 2013 har vi investerat i ett nytt CRM-system där vi dokumenterar möten och följer upp hur ofta vi träffar våra hyresgäster. Vi har även upprättat enskilda affärsplaner för varje fastighet, säger Mats Andersson.

”Det gäller att vara lyhörd och anpassningsbar.

Hur summerar ni 2013?

– Gävle kom igång ordentligt, många sökte nya lokaler. Samtidigt var Ikeas besked att lägga ner expansionsplanerna i Valbo ett bakslag för handeln. Omvänt gav möbeljätens nya varuhus i Borlänge en expansion vilket har påverkat marknaden i Borlänge positivt. I Östersund fortsätter de politiska meningsskiljaktigheterna kring extern handel. Vi tog ett stabilt grepp om Lillänge genom två nya förvärv och har påbörjat en satsning tillsammans med hyresgästerna

och Coop för att stärka området ytterligare. Under 2014 kommer Systembolaget avflytta från vår fastighet, men vi har tecknat avtal med Stadium Outlet och känner en fortsatt stark efterfrågan på lokaler, säger Tove Wahlén.

– Sundsvall och även Timrå har gynnats av det stora brobygget över Sundsvallsfjärden och jag ser stor potential för fortsatt utveckling. Det borde kunna hända mycket mer. Det relativt lilla beståndet i Leksand rullar på bra. Under året har vi etablerat oss i både Umeå och Luleå vilket är expansiva städer med tillväxt som gynnar oss, säger Mats Andersson.

Och hur ser ni på 2014?

– De förvärv vi gjorde 2013 passar väl in i beståndet och jag känner mig trygg i att ha fler lokaler att erbjuda våra befintliga hyresgäster om de vill ha större eller mindre yta. Fortsätter vi på samma sätt och med förvärv i rätt lägen ser jag positivt på att kunna hålla en hög uthyrningsgrad, säger Tove Wahlén.

– Genom att ha bra koll på och kontakt med våra befintliga hyresgäster räknar jag med att vi lyckas behålla våra låga vakanser. Vi känner våra orter, har ett bra kontaktnät och vet vilka kanaler som är de bästa för att marknadsföra lokalerna, säger Mats Andersson.



JYSK

BÄDD • BAD • HEM





”Det här är
vårt största
heltäckande
uppdrag

*Fastighetssnabben erbjuder allt från drift
och underhåll till teknisk due diligence.
William Eriksson är kundansvarig och en
av delägarna.*



Malin Gustafsson och Bengt Nises är två av fyra delägare i Fastighetssnabben, som vuxit från 10 till 130 anställda de senaste femton åren.



Malin Gustafsson delägare i Fastighetssnabben:

Helhetslösning som förpliktigar

Fastighetssnabben ser till att det praktiska fungerar och sköter även teknisk och ekonomisk förvaltning åt NP3.

– Vi växer och utvecklas tillsammans i Norrland, säger Malin Gustafsson, verksamhetschef och delägare i Gävle-företaget.

Ända sedan starten 2010 har NP3 Fastigheter anlitat Fastighetssnabben för fastigheternas drift och för teknisk och ekonomisk förvaltning.

– Det här är vårt största heltäckande uppdrag och innebär ett stort förtroende, konstaterar Malin Gustafsson som är verksamhetschef och delägare.

När Malin Gustafsson började 1998 hade Fastighetssnabben 10 anställda. I dag är antalet 130 och bolaget omsätter ungefär lika många miljoner. Kunderna finns över hela Norrland.

– Det har varit en otroligt spännande resa där vi gått från enbart fastighetsskötsel till



Malin Gustafsson uppskattar den raka relationen med NP3.

att erbjuda ett helhetsansvar. I dag sköter vi allt från drift, underhåll, hyresadministration, ekonomisk redovisning och bokslut till energianalyser och teknisk due diligence.

Hon beskriver relationen med NP3 som nära och rak och under ständig förändring.

– Vi hjälper varandra att utvecklas och blir bättre och bättre i takt med att vi båda växer.

Vi brukar säga att vi tar hand om kostnads-sidan i resultaträkningen så att NP3 kan koncentrera sig på intäkterna.

Vet kunden alltid vem han eller hon ska vända sig till?

– NP3 sköter den affärsmässiga relationen med hyresgästerna under hela hyrestiden och vi tar hand om det praktiska. Och om en hyresgäst tycker att något faller mellan stolarna försöker vi förstås lösa det, det uppstår ju alltid nya situationer som kan vara svåra att förutse.

FAKTA Fastighetssnabben

Företaget grundades 1978 och övertogs av Sune Nises 1990. 2000 blev även brodern Bengt Nises in som delägare. 2009 breddades ägandet till Malin Gustafsson och William Eriksson. Bolaget har kontor från Uppsala i söder till Luleå i norr. Antalet anställda uppgår till 130, vilket gör bolaget till ett av de större i branschen i Norrland.

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2013

Fastighet	Adress	Ort	Fastighetstyp	Area kvm
SUNDSVALL				
Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 686
Själlevads 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	5 110
Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983
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 14B	Sundsvall	Kontor	1 800
Väskeden 9	Norra Vägen 40	Sundsvall	Butik	1 740
Sköns Prästbord 1:67	Södra Förmansvägen 5A	Sundsvall	Butik	1 600
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
Högom 3:187	Tegelvägen 14	Sundsvall	Logistik	1 298
Luftvärnet 2	Bataljonsvägen 3	Sundsvall	Övrigt	1 190
Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
Staben 3	Regementsvägen 3	Sundsvall	Övrigt	780
Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
Regementet 6	Regementsvägen 4	Sundsvall	Kontor	503
Regementet 5	Regementsvägen 2	Sundsvall	Kontor	150
Köpmannen	Esplanaden 16	Sundsvall	Rörelsefastighet	433
Sundsvall total				76 927

GÄVLE

Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1 A-C	Gävle	Butik	5 900
Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	5 218
Näringen 14:4	Kanalvägen 1 o 3, Förrådsgatan 8	Gävle	Kontor	4 738
Näringen 18:8	Redargatan 18	Gävle	Logistik	4 162
Södertull 13:8	Södra Kungsgatan 50B	Gävle	Kontor	4 140
Sörby Urfjäll 30:2	Utmarksvägen 3	Gävle	Logistik	3 914
Hemsta 12:6	Södra Kungsgatan 14	Gävle	Butik	3 863
Hemsta 9:6	Ryninggatan 2	Gävle	Övrigt	3 500
Näringen 25:1-2	Strömmavägen 1	Gävle	Industri	3 461
Södertull 13:15	Södra Kungsgatan 50	Gävle	Övrigt	2 800
Tönnebro 1:5	E4, Tönnebro 115	Söderhamn	Övrigt	2 672

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2013

Fastighet	Adress	Ort	Fastighetstyp	Area kvm
GÄVLE forts.				
Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Butik	1 455
Järvsta 63:4	Utjordsvägen 13	Gävle	Logistik	760
Sörby Urfjäll 30:7	Utmarksvägen 1A	Gävle	Kontor	318
Gävle total				48 891
DALARNA				
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
Korsnäs 3:7	Roxnäsvägen 1	Falun	Butik	8 240
Åkerö 1:15	Gamla Siljansvägen 18	Leksand	Butik	7 082
Hälsinggården 1:68	Roxnäsvägen 10	Falun	Industri	1 487
Hälsinggården 1:498	Roxnäsvägen 6	Falun	Kontor	990
Hälsinggården 1:499	Roxnäsvägen 4	Falun	Kontor	730
Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355
Hälsinggården 1:561	Roxnäsvägen 12	Falun	Kontor	170
Dalarna total				64 202
ÖSTERSUND				
Ångvälten 5	Chaufförvägen 27A	Östersund	Butik	9 429
Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235
Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 600
Ångvälten 6	Hagvägen 1B	Östersund	Butik	3 021
Östersund total				26 285
UMEÅ				
Rälen 3/Fläkten 4	Förrådsvägen 14	Umeå	Industri	5 340
Kedjan 8	Gräddvägen 15A och 15B	Umeå	Övrigt	4 328
Spänningen 5	Förrådsvägen 23	Umeå	Butik	1 686
Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Butik	1 559
Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	Butik	1 360
Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	996
Umeå total				15 269
LULEÅ				
Bindaren 20	Gårdsvägen 11	Luleå	Industri	3 350
Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055
Luleå total				5 405
Total fastighetsarea				236 546

DEL 2 – EKONOMISK REDOVISNING

NP3 Fastigheter AB
Organisationsnummer 556749-1963

2013





Del 2

Ekonomisk redovisning	38
Förvaltningsberättelse	40
Definitioner	42
Resultaträkning koncernen	43
Balansräkning koncernen	44
Kassaflödesanalys koncernen	46
Resultaträkning moderbolaget	49
Balansräkning moderbolaget	50
Kassaflödesanalys moderbolaget	52
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	53
Noter	55
Revisionsberättelse	60
Underskrifter	61



Verksamheten

NP3 Fastigheter ABs inriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom segmenten kontor, lager/logistik, industri och butik 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, Dalarna, Umeå och Luleå. Vår ambition är att expandera i alla norrländska centralorter, från Borlänge i söder till Kiruna i norr.

Resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 148 383 TSEK (89 888). Koncernen redovisar resultat före skatt på 37 527 TSEK (21 520).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 5 310 TSEK (2 365). Moderbolaget redovisar resultat före skatt på -14 371 TSEK (-11 450).

Förvärv av dotterbolag och fastighetsförvärv

Under 2013 har totalt 25 fastighetsförvärv skett, med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde på ca 520 MSEK

- April - Totalt sju fastigheter i Falun och Leksand genom två bolagsaffärer samt en fastighet, Näringen 18:8 i Gävle genom bolagsförvärv
- Maj - Fastigheten Tönnebro 1:5 i Söderhamn och fastigheten Näringen 25:1-2 i Gävle båda genom bolagsförvärv
- Juni - Fastigheterna Hemsta 12:6 och 12:21 i Gävle genom bolagsförvärv
- Augusti - Fastigheten Hemsta 9:6 i Gävle genom bolagsförvärv
- Oktober - Fastigheten Sköns Prästbord 1:67 i Sundsvall genom bolagsförvärv och fastigheten Kedjan 6 i Umeå genom bolagsförvärv
- December - Totalt tio fastigheter i Umeå, Luleå, Östersund och Sundsvall genom bolagsförvärv samt en fastighet i Östersund genom fastighetsreglering

Försäljning av dotterbolag och fastighetsöverlåtelse

Under året har fastigheterna Kompaniet 6, Kompaniet 7 samt Regimentet 4 i Sundsvall sålts via bolag.

Tre fusioner av dotterbolag inom koncernen har genomförts och två fastighetsregleringar har påbörjats.

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 NP3 som 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. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallstrukturen.

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.

Emissioner

Under året har fem emissioner genomförts.

Aktiekapitalets förändring under 2013 framgår av nedan

Tidpunkt	Ökning av antal aktier	Ökning av aktiekapital	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
April - nyemission	14 424	1 009 680	224 722	15 730 540
Maj - nyemission	64 500	4 515 000	289 222	20 245 540
Juni - nyemission	6 588	461 160	295 810	20 706 700
Oktober - nyemission	30 225	2 115 750	326 035	22 822 450
December - nyemission	18 096	1 266 720	344 131	24 089 170

Under året har bolaget utfärdat konvertibla skuldebrev till ett sammanlagt belopp på 168 159 992 kr (124 387 000), totalt värde på konvertibler uppgår på bokslutsdagen till 410 448 671 som vid full konvertering motsvarar 807 342 aktier.

Ägarförhållande

Antal utgivna aktier uppgick 31 december till 344 131 aktier. De fem största ägarna i bolaget är Lars-Göran Bäckvall genom bolag (22,9 %), följd av NP3 Vänner i Sundsvall AB och Östersjöstiftelsen (8,3 % vardera), Erik Selin Fastigheter AB (7,4 %), och Polarrenen AB (7,1 %). Totalt hade bolaget 48 direkta aktieägare per bokslutsdagen.

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 23 april 2013 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 en ny ledamot invalts i styrelsen (Håkan Östlund), elva stycken ordinarie styrelsemöten har hållits.

Finansiering

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår per 2013-12-31 till 1 007 MSEK. NP3s målsättning är att belåningsgraden över tid ska ligga i intervallet 60 - 75 %. Vid bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga belåningsgraden till 58 % (62 %) till följd av outnyttjade krediter.

Under 2013 har nya lån upptagits med 592 MSEK. NP3 eftersträvar efter en genomsnittlig kapitalbindningstid till 3-5 år. Omförhandlingar av ingångna kreditavtal görs löpande. Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år. Den genomsnittliga låneräntan, inklusive kostnader för ingångna derivatavtal, uppgick till 3,91 % (4,16 %) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 17 månader (6 mån).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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 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 600 kr/aktie. Optionerna löper till 2017-02-28 och underliggande aktievärdering uppgick till 568 kr/aktie.

Bolaget har beslutat att ändra redovisningsprincip till IFRS och kommer under kvartal 1 2014 att göra en övergång till nya principer.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

	Belopp i Tkr
Balanserad vinst	174 661
Årets resultat	-8 771
Summa	165 890
Balanseras i ny räkning	165 890
Summa	165 890

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 3 april 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 i procent av balansomslutningen.

Soliditet 2

Eget kapital vid full konvertering i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster med räntetäckningsgrad 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 på balansdagen. 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).

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i KSEK	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		148 383	89 888
Fastighetskostnader	1	-27 978	-17 726
Fastighetsskatt		-4 837	-2 217
Övriga rörelseintäkter		180	-
Driftnetto		115 748	69 945
Avskrivningar	2	-14 360	-7 273
Bruttoresultat	3	101 388	62 672
Rörelsens kostnader			
Central administration		-10 440	-8 936
Resultat fastighetsförsäljningar		1 362	2 036
Rörelseresultat		92 310	55 772
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	272	607
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-52 262	-34 859
Övriga finansiella kostnader		-2 793	-
Resultat efter finansiella poster		37 527	21 520
Resultat före skatt		37 527	21 520
Skatt på årets resultat	7	1 359	-1 098
Årets resultat		38 886	20 422

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i KSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	1 719 019	1 227 890
Rörelsefastigheter	9	12 438	-
Inventarier	10	1 535	54
Pågående ny- och ombyggnad	11	7 736	668
		1 740 728	1 228 612
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	13	3 144	3 449
Andra finansiella anläggningstillgångar		177	55
		3 321	3 504
Summa anläggningstillgångar		1 744 049	1 232 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 089	1 917
Skattefordringar		122	-
Övriga fordringar		6 162	7 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 973	1 342
		14 346	11 210
<i>Kassa och bank</i>		57 216	34 664
Summa omsättningstillgångar		71 562	45 874
Summa tillgångar		1 815 611	1 277 990

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i KSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	14		
Aktiekapital		22 822	13 381
Nyemission under registrering		1 267	1 339
Bundna reserver		151	151
Fria reserver		172 421	89 561
Årets resultat		38 886	20 422
Summa eget kapital		235 547	124 854
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	57 767	43 732
Summa avsättningar		57 767	43 732
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån	17	410 449	242 289
Skulder till kreditinstitut	18	992 876	735 231
Övriga långfristiga skulder		3 099	15 388
Summa långfristiga skulder		1 406 424	992 908
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Andra räntebärande skulder		41 920	33 415
Skulder till kreditinstitut	18	13 842	12 749
Leverantörsskulder		8 434	7 878
Skatteskulder		1 263	690
Övriga kortfristiga skulder	19	12 068	33 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 346	28 517
Summa kortfristiga skulder		115 873	116 496
Summa eget kapital och skulder		1 815 611	1 277 990
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och säkerheter för egna och koncernens skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		1 131 349	782 059
Aktier i dotterbolag		42 868	27 989
Summa		1 174 217	810 048
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i KSEK	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	37 527	21 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	12 998	4 850
	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 dotterbolag	-136 482	-143 775
Avyttring av dotterbolag	3 944	18 268
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 666	-32 964
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-122	-28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 326	-158 499
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	45 375	38 483
Upptagna lån	423 740	288 265
Upptagna konvertibellån	168 160	124 387
Amortering av låneskulder	-469 531	-303 534
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 744	147 601
Årets kassaflöde	22 551	22 667
Likvida medel vid årets början	34 664	11 997
Likvida medel vid årets slut	57 216	34 664

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i KSEK	2013-12-31	2012-12-31
---------------	------------	------------

Betalda räntor och erhållen utdelning

Erhållen ränta	272	607
Erlagd ränta	-52 262	-34 859

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

Avskrivningar av tillgångar	14 360	7 273
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-1 362	-2 036
Övriga avsättningar	-	-387
	12 998	4 850

Förvärv av dotterbolag

Förvärvade tillgångar och skulder:

Materiella anläggningstillgångar	470 251	626 365
Rörelsefordringar	4 515	19 734
Likvida medel	13 517	6 048
Summa tillgångar	488 283	652 147

Avsättningar för uppskjuten skatt	14 422	20 637
Lån	299 605	453 980
Rörelseskulder	24 257	27 707
Summa skulder och avsättningar	338 284	502 324

Köpeskilling	149 999	150 823
Utbetald köpeskilling	149 999	150 823
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-13 517	-6 048
Påverkan på likvida medel	136 482	144 775

Belopp i KSEK	2013-12-31	2012-12-31
---------------	------------	------------

Avyttring av dotterbolag

Avyttrade tillgångar och skulder:

Materiella anläggningstillgångar	5 441	24 604
Rörelsefordringar	24	-
Likvida medel	100	-
Summa tillgångar	5 565	24 604

Rörelseskulder	2 883	8 372
Summa skulder och avsättningar	2 883	8 372

Försäljningspris	4 044	18 268
Erhållen köpeskilling	4 044	18 268
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-100	-

Påverkan på likvida medel 3 944 18 268

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	57 216	34 664
	57 216	34 664



RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

Belopp i KSEK	Not	2013-	2012
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		5 310	2 365
Fastighetskostnader	1	-	-227
Fastighetsskatt		-	-24
Driftnetto		5 310	2 114
Avskrivningar	2	-30	-39
Bruttoresultat	3	5 280	2 075
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-13 466	-9 309
Övriga rörelsekostnader		-	-103
Rörelseresultat		-8 186	-7 337
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	4	12 000	4 514
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 057	2 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17 449	-11 030
Övriga finansiella kostnader		-2 793	-
Resultat efter finansiella poster		-14 371	-11 450
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	7	5 600	4 105
Årets resultat		-8 771	-7 345

BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET

Belopp i KSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	10	152	-
		152	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	12	244 573	237 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav		177	55
		244 750	237 596
Summa anläggningstillgångar		244 902	237 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		122	96
Kundfordringar		58	12
Fordringar hos koncernbolag		399 968	169 965
Övriga fordringar		4 188	805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		701	235
		405 037	171 113
<i>Kassa och bank</i>		18 244	10 289
Summa omsättningstillgångar		423 281	181 402
Summa tillgångar		668 183	418 998

BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET

Belopp i KSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		22 822	13 381
Nyemission under registrering		1 267	1 339
		24 089	14 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		174 661	99 607
Årets resultat		-8 771	-7 345
		165 890	92 262
Summa eget kapital		189 979	106 982
<i>Obeskattade reserver</i>	15		
Periodiseringsfonder		194	194
		194	194
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån	17	410 449	242 289
Skulder till kreditinstitut	18	3 268	3 268
Övriga långfristiga skulder		3 099	3 058
Summa långfristiga skulder		416 816	248 615
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Andra räntebärande skulder		41 920	33 415
Leverantörsskulder		977	863
Skulder till koncernbolag		7 994	10 128
Övriga kortfristiga skulder	19	1 272	13 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 031	4 863
Summa kortfristiga skulder		61 194	63 207
Summa eget kapital och skulder		668 183	418 998
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Aktier i dotterbolag		42 322	33 373
Summa		42 322	33 373
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgen till förmån för koncernbolag		1 003 450	673 349

KASSAFLÖDESANALYS - MODERBOLAGET

Belopp i KSEK	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-14 371	-11 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-11 970	-1 358
	-26 341	-12 808
Betald skatt	5 572	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 769	-12 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar	-202 045	-66 178
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	3 081	-140 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-219 733	-219 187
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-182	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	5 168
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-7 153	-9 397
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 335	-4 229
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	45 375	38 483
Upptagna lån	40 004	70 577
Upptagna konvertibellån	168 160	124 387
Amortering av låneskulder	-18 516	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235 023	229 447
Årets kassaflöde	7 955	6 031
Likvida medel vid årets början	10 289	4 259
Likvida medel vid årets slut	18 244	10 290

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS - MODERBOLAGET

Belopp i KSEK	2013	2012
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	2 057	2 403
Erlagd ränta	-17 449	-11 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-12 000	-1 500
Avskrivningar av tillgångar	30	39
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-	103
	-11 970	-1 358
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	18 244	10 290
	18 244	10 290



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 anläggnings-tillgångar

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

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

	% per år
Förvaltningsfastigheter	
-Byggnader	1
-Markanläggningar	5
-Byggnadsinventarier	1-20
Rörelsefastigheter	
-Byggnader	1
-Byggnadsinventarier	10-20
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 tecknings-tillfället 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 inne-

bär 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.

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterbolag redovisas i normalfallet enligt förvärvs-metoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom övervärde i förvaltningsfastigheter.

Eliminering av transaktioner mellan koncernbolag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag 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, UFR 2.

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 moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0)% av inköpen och 96,6 % (57,6) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 1 Fastighetskostnader

	2013	2012
Koncernen		
Fastighetsskötsel och driftskostnader	-21 805	-13 838
Rep- och underhållskostnader	-6 173	-3 888
Summa	-27 978	-17 726
Moderbolaget		
Fastighetsskötsel och driftskostnader	-	-147
Rep- och underhållskostnader	-	-80
Summa	-	-227

Under 2012 sålde moderbolaget fastigheten Saltvik 8:17 inom koncern och har under 2013 inte haft direkt ägande i någon fastighet

Not 2 Avskrivningar

	2013	2012
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	-11 424	-6 385
Rörelsefastigheter	-98	-
Markanläggningar	-2 361	-820
Inventarier	-477	-68
Summa	-14 360	-7 273
Moderbolaget		
Förvaltningsfastigheter	-	-39
Inventarier	-30	-
Summa	-30	-39

Not 3 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2013	2012
Moderbolaget		
Män	2	2
Kvinnor	1	-
Totalt i moderbolaget	3	2
Dotterbolaget		
Män	1	-
Totalt i dotterbolaget	1	-
Koncernen totalt	4	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.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Moderbolaget		
Löner och övriga ersättningar	-2 109	-1 640
Styrelsearvoden	-860	-523
Summa	-2 969	-2 163
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-1 122	-856
	-356	-255
Dotterbolaget		
Löner och övriga ersättningar	-29	-
Summa	-29	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-9	-
	-1	-

Not 4 Resultat från andelar i koncernbolag

	2013	2012
Anteciperad utdelning	12 000	1 500
Utdelning	-	3 014
Summa	12 000	4 514

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	272	607
Summa	272	607
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	1 954	1 855
Ränteintäkter, övriga	103	548
Summa	2 057	2 403

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Koncernen		
Räntekostnader	-36 306	-24 912
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-15 956	-9 947
Summa	-52 262	-34 859
Moderbolaget		
Räntekostnader	-1 493	-1 083
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-15 956	-9 947
Summa	-17 449	-11 030

NOTER

Not 7 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Koncernen		
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skattekostnad/ skatteintäkt	-830	-362
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 189	-625
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-111
Summa	1 359	-1 098

Moderbolaget

Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-	-
Periodens skatt på koncernbidrag	5 600	4 652
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-547
Summa	5 600	4 105

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2013	2012
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 394 463	702 174
-Nyanskaffningar	52 205	24 355
-Förvärv av dotterbolag	478 398	687 909
-Avyttringar	-5 445	-21 260
-Omklassificeringar	16 021	1 285
	1 935 642	1 394 463
<i>Avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-166 573	-101 223
-Förvärv av dotterbolag	-36 481	-61 544
-Avyttringar och utrangeringar	193	3 399
-Omklassificeringar	23	-
-Årets avskrivning enligt plan	-13 785	-7 205
	-216 623	-166 573
Redovisat värde vid årets slut	1 719 019	1 227 890
<i>Skattemässiga restvärden</i>	<i>982 804</i>	<i>754 461</i>

Moderbolaget

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	5 440
-Avyttringar	-	-5 440
	-	-
<i>Avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-142
-Avyttringar och utrangeringar	-	181
-Årets avskrivning enligt plan	-	-39
Redovisat värde vid årets slut	-	-
<i>Skattemässiga restvärden</i>	-	-

Not 9 Rörelsefastigheter

2013	Koncernen	Moderbolag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar	12 559	-
	12 559	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar	-23	-
-Årets avskrivning enligt plan	-98	-
	-121	-
Redovisat värde vid årets slut	12 438	-

Not 10 Inventarier

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

Moderbolaget

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	183	-
	183	-

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Årets avskrivning enligt plan	-30	-
	-30	-

Redovisat värde vid årets slut	152	-
---------------------------------------	------------	---

Not 11 Pågående ny- och ombyggnad

	2013	2012
Koncernen		
Vid årets början	668	22
Förvärv av dotterbolag	28 292	-
Investeringar	8 739	1 931
Omklassificeringar	-29 963	-1 285
Redovisat värde vid årets slut	7 736	668

Moderbolaget

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

Not 12 Andelar i koncernbolag

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden	237 541	90 917
Inköp	50	9 368
Korrigerad köpeskilling tidigare förvärv	-68	-
Lämnade aktieägartillskott	7 050	137 256
Redovisat värde vid årets slut	244 573	237 541

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Ägarandelen av kapital avses, vilket även överensstämmer med andelen röster för totalt antal aktier

Dotterbolag / 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	-

NP1 Förvaltning AB

556937-4787, Sundsvall	100	50
-------------------------------	------------	-----------

NP2 Förvaltning AB

556720-7187, Sundsvall	100	8 949
-------------------------------	------------	--------------

-M-punkten Fastigheter AB, 556720-4234, Sundsvall
 -Söderhamn Tönnebro 1:5 AB, 556753-3293, Sundsvall
 -Hemsta 12:6 och 12:21 AB, 556704-5678, Sundsvall
 -Monte Fastighets AB, 556749-1435, Sundsvall
 -Bindaren 20 AB, 556943-9663, Sundsvall
 -Gross Fastigheter Norrland AB, 556369-3828, Sundsvall
 -Gärde 1:26 AB 556943-9671, Sundsvall
 -Fastighets Banvägen AB, 556891-6869, Sundsvall

NP3 Förvaltning AB

556827-8666, Sundsvall	100	68 622
-------------------------------	------------	---------------

-Valknytt AB, 556831-3067, Sundsvall
 -Förfast AB, 556823-1277, Sundsvall
 -Sköns Prästbord 2:3 KB, 969645-4501, Sundsvall

NP4 Förvaltning AB

556843-3139, Sundsvall	100	28 879
-------------------------------	------------	---------------

-Cederlöfs Fastigheter AB, 556692-4501, Sundsvall

NP5 Förvaltning AB

556814-4074	100	83 395
--------------------	------------	---------------

-Kasernhus Fastigheter Gävle AB, 556662-2915, Sundsvall
 -Näringen 14:4 Fastighets AB, 556858-1960, Sundsvall
 -Lillänge Södra Volymhandels KB, 969676-9042, Sundsvall

NP6 Förvaltning AB

556878-4788, Sundsvall	100	15 656
-------------------------------	------------	---------------

-Fastighets AB Högom 3:179, 556883-8915, Sundsvall
 -Timmerlasset Fastighets AB, 556745-1884, Sundsvall
 -NP6 Fastigheter AB, 556885-4169, Sundsvall
 -Turisten 1 Borlänge AB, 556421-1091, Sundsvall

NP7 Förvaltning AB,

556878-4770, Sundsvall	100	6 954
-------------------------------	------------	--------------

-Gålnäs Fastighets AB, 556775-5235, Sundsvall
 -Stora Tuna Fastighets AB, 556042-0787, Sundsvall
 -Smidesgatan Fastighets AB, 556893-0241, Sundsvall
 -Kolvägen Fastighets AB, 556896-0537, Sundsvall

NP8 Förvaltning AB,

556859-2249, Sundsvall	100	20 350
-------------------------------	------------	---------------

-Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, Sundsvall
 -Ångsalt Fastigheter AB, 556883-6285, Sundsvall
 -Engros Fastigheter AB, 556008-8048, Sundsvall
 -Hälsinggårdens Industrifastigheter AB, 556919-5513, Sundsvall
 -JMLT Fastigheter AB, 556495-8683, Sundsvall
 -Cisitalia Fastigheter AB, 556897-6764, Sundsvall
 -NP82 Fastigheter AB, 556949-2969, Sundsvall
 -Nordbågen Förvaltnings AB, 556524-0347, Sundsvall
 -NP83 Fastigheter AB, 556937-3565, Sundsvall

NP9 Förvaltning AB

556859-2272, Sundsvall	100	6 800
-------------------------------	------------	--------------

-Fastighets AB Rederihuset AB, 556826-6109, Sundsvall
 -Hemsta Ersand AB, 556826-6109, Sundsvall

NOTER

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2013	2012
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	3 144	3 338
Underskottsavdrag	-	111
Summa	3 144	3 449
Moderbolaget		
Förvaltningsfastigheter	-	-
Summa	-	-

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

Not 14 Eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Vid årets början	13 381	1 490	109 983
Ej registrerat aktiekapital	1 339	-1 339	
Nyemission	8 102	1 267	62 545
Övriga justeringar			-106
Årets resultat			38 886
Vid årets slut	22 822	1 418	211 307
	Aktiekapital	Övrigt budget eget kapital	Fritt eget kapital
Moderbolaget			
Vid årets början	13 381	1 339	92 262
Ej registrerat aktiekapital	1 339	-1 339	
Nyemission	8 102	1 267	62 545
Erhållna koncernbidrag			25 454
Skatteeffekt på koncernbidrag			-5 600
Årets resultat			-8 771
Vid årets slut	22 822	1 267	165 890

Antal utgivna aktier uppgick 31 december 2013 till 344 131 aktier (210 298).

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 20 245 540 kronor och högst 80 982 160 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 289 222 stycken och högst 1 156 888.

Not 15 Obeskattade reserver

	2013	2012
Moderbolaget		
<i>Periodiseringsfonder:</i>		
-Avsatt vid beskattningsår 2008	23	23
-Avsatt vid beskattningsår 2009	138	138
-Avsatt vid beskattningsår 2010	33	33
Summa	194	194

Not 16 Uppskjuten skatteskuld	2013	2012
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	57 767	43 732
Summa	57 767	43 732
Moderbolaget	-	-

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

Not 17 Konvertibla lån	2013	2013
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	410 449	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	242 289
Summa	410 449	242 289
Moderbolaget		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	410 449	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	242 289
Summa	410 449	242 289

Samtliga konvertibla lån är efterställda koncernens övriga externa finansiering.

Lånen löper med räntor om 5%. Konvertering kan ske till och med 2018-06-30. Sista förfallodag för konvertiblerna är 2018-06-30.

Not 18 Skulder till kreditinstitut		
Koncernen		
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
Summa	1 006 718	747 980
Moderbolaget		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 268	3 268
Summa	3 268	3 268

Not 19 Syntetiska optioner

I två omgångar har VD och styrelseledamöter erbjudits att teckna optionsavtal. Tilldelningen avser 2 000 underliggande aktier per option.

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



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 14 mars 2014

Lars Skoglund

Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTER

Sundsvall den 6 mars 2014

Rickard Backlund
Ordförande

Lars-Göran Bäckvall

Christian Hahne

Per-Olof Jämtberg

Sture Kullman

Pontus Mattsson

Anders Nilsson

Anders Öquist

Håkan Östlund

Andreas Nelvig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2014

Lars Skoglund, Auktoriserad revisor

EN BRA IDÉ ÄR TILL FÖR ATT VIDAREUTVECKLAS



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