

Inbjudan till teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ)



VIKTIG INFORMATION

Med **"NP3"** eller **"Bolaget"** avses i detta prospekt (**"Prospektet"**) NP3 Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556749-1963 eller den koncern var i NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget. Med **"Koncernen"** avses den koncern i vilken NP3 är moderbolag. Med **"Erbjudandet"** avses det erbjudande att teckna sig för 6 666 667 nyemitterade stamaktier i Bolaget som framgår av Prospektet. Med **"Catella"** avses Catella Corporate Finance Stockholm HB och med **"Avanza"** avses Avanza Bank AB.

Med anledning av Erbjudandet samt upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har NP3 upprättat detta Prospekt. Aktierna och Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act av 1933 i gällande lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA och aktierna får inte tecknas, erbjudas, förvärfas eller säljas i USA.

Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av NP3 för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att teckna eller förvärva andra värdepapper än aktierna. Erbjudandet att teckna aktier gäller inte personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Erbjudandet hänförligt material distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering.

Offentliggörande av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet efter datumet för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. Ny omständighet, sakfel eller förbiseende som kan påverka bedömningen av aktierna som omfattas av detta Prospekt och som uppmärksammas efter det att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, men innan det senare av att anmälningstiden för Erbjudandet löpt ut eller aktierna tagits upp för handel på Nasdaq Stockholm kommer således ett tillägg att offentliggöras enligt bestämmelser om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument. En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnittet *"Riskfaktorer"*. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser som teckning av aktierna innebär och förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget och av villkoren för Erbjudandet. Varje investerare bör, innan teckning av aktier sker, konsultera sina egna rådgivare. Catella och Avanza företräder NP3 och ingen annan i samband med Erbjudandet. Catella och Avanza ansvarar inte gentemot någon annan än Bolaget för tillhandahållandet av det skydd som erbjuds deras respektive klienter eller för tillhandahållande av rådgivning i samband med Erbjudandet eller något annat ärende till vilket hänvisning görs i detta Prospekt.

Catella och Avanza åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttrycklig eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Bolaget eller Catella och Avanza, eller å deras vägnar, i relation till NP3, aktierna eller Erbjudandet, och inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Catella och Avanza i den fullaste mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som de annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan. Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Twist rörande, eller med anledning av, Erbjudandet, innehållet i detta Prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

I samband med emissionen utan företrädesrätt kan Avanza komma att agera som stabiliseringsansvarig och genomföra transaktioner för att stödja börskursen eller marknadspriset på aktierna för att balansera ett eventuellt säljtryck (stabiliseringsåtgärder). Dessa aktiviteter kan komma att bedrivas på Nasdaq Stockholm eller någon annan marknad inklusive OTC-marknaden i Sverige eller på annat sätt. Den stabiliseringsansvarige har ingen skyldighet att vidta stabiliseringsåtgärder och sådana stabiliseringsåtgärder kan, om de vidtas, komma att när som helst upphöra utan föregående meddelande. Stabiliseringsåtgärder kan komma att genomföras från första dagen för handel i aktierna i Bolaget till och med den dag som infaller 30 kalenderdagar därefter. För en detaljerad beskrivning av stabiliseringsåtgärder, se avsnittet *"Legala frågor och övrig information – Stabiliseringsåtgärder"*.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.np3fastigheter.se och Avanzas webbplats, www.avanza.se samt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se. Informationen på Bolagets webbplats är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

FRAMTIDSIKRIKTADE UTTALANDEN, MARKNADSIKRIKTADE UTTALANDEN MED MERA

Detta Prospekt innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar NP3s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "beräknas", "har för avsikt att", "prognostiseras", "försöker" eller "skulle kunna", eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. NP3 gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om NP3 anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnittet *"Riskfaktorer"* finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och NP3 har strävat efter att återge sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bl a genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i detta Prospekt har sammanställts av NP3, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vissa siffror i detta Prospekt har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet t ex då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnitten *"Uttalad finansiell information"*, *"Kommentarer till den finansiella utvecklingen"*, *"Kapitalstruktur"* och *"Historisk finansiell information"* nedan samt i den handling som införlivats genom hänvisning.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	16
Inbjudan till teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ)	21
Bakgrund och motiv	22
Villkor och anvisningar	23
Så här gör du	27
VD har ordet	28
NP3 i korthet	30
Intervju med styrelseordförande	33
Marknadsöversikt	34
Verksamhetsbeskrivning	38
Fastighetsbestånd	42
NP3s marknadsområden	46
Värderingsintyg	58
Utvald finansiell information	59
Kommentarer till utvald finansiell information	62
Aktuell intjäningsförmåga	66

Handlingar införlivade via hänvisning

Följande handling, vilken tidigare har publicerats, ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av prospektet:

- 1) NP3s reviderade årsredovisning för 2011, inklusive revisionsberättelsen.

Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier i Erbjudandet	6 666 667
Teckningskurs i Erbjudandet	30 SEK

Viktiga datum

Anmälningsperiod för allmänheten	19 november 2014– 2 december 2014
Anmälningsperiod för institutionella investerare	19 november 2014– 3 december 2014
Besked om tilldelning	4 december 2014
Notering på Nasdaq Stockholm	4 december 2014
Likviddag	8 december 2014

Revisorns rapport avseende aktuell intjäningsförmåga	67
Proformaredovisning	68
Revisorns rapport avseende proformaredovisning	71
Kapitalstruktur och annan finansiell information	72
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	75
Bolagsstyrning	81
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	84
Bolagsordning	87
Legala frågor och övrig information	88
Vissa skattefrågor i Sverige	92
Fastighetsförteckning	94
Delårsrapport januari–september 2014	101
Historisk finansiell information	121
Revisorns rapport avseende historisk finansiell information	142
Definitioner och ordlista	143
Adresser	144

Övrig information

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Kortnamn aktier	NP3
ISIN-koder aktier	SE0006342333

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké jan–dec 2014	16 februari 2015
Årsstämman	23 april 2015
Delårsrapport jan–mars 2014	7 maj 2015

Ordlista i korthet

NP3 eller Bolaget	NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget
Erbjudandet	Inbjudan till teckning av 6 666 667 aktier enligt prospektet
Koncernen	Den koncern i vilken NP3 är moderbolag
norra Sverige	Avser Dalarna och Norrland (innefattar Gävleborg, Jämtland, Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland).
KSEK, MSEK eller MDSEK	KSEK avser tusental svenska kronor, MSEK avser miljoner svenska kronor och MDSEK avser miljarder svenska kronor
Catella	Catella Corporate Finance Stockholm HB, som är finansiell rådgivare
Avanza	Avanza Bank AB, som är emissionsinstitut och selling agent

För fullständiga definitioner, se sida avsnittet "Definitioner och ordlista" nedan.

Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Följande sammanfattning ska ses som en introduktion till prospektet och innehåller inte nödvändigtvis all information för ett investeringsbeslut, varför varje investeringsbeslut från investerarens sida ska baseras på prospektet i dess helhet. Den som väcker talan vid domstol med anledning av prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i Bolaget.
A.2	<i>Samtycke till användning av prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är NP3 Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556749–1963. Bolagets aktie kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) NP3.
B.2	<i>Säte, bolagsform etc.</i>	Bolaget har sitt säte i Sundsvalls kommun och dess associationsform är publikt aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag. NP3s fastighetsbestånd utgörs till övervägande del av kommersiella förvaltningsfastigheter i norra Sverige inom kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. NP3s fastighetsbestånd omfattade per den 30 september 2014 totalt 121 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 3 242 MSEK och den uthyrningsbara arean uppgick till 458 tkvm.

B.3

Huvudsaklig verksamhet, forts.

Fastighetsbestånd per 30 september 2014¹⁾

Fastighetsvärde per marknadsområde



Sundsvall	30%
Gävle	14%
Dalarna	18%
Östersund	10%
Umeå	14%
Luleå	14%

Fastighetsvärde per fastighetskategori



Handel	38%
Kontor	17%
Logistik	18%
Industri	16%
Övrigt	11%

Hyresvärde per marknadsområde



Sundsvall	32%
Gävle	13%
Dalarna	18%
Östersund	8%
Umeå	15%
Luleå	14%

Hyresvärde per fastighetskategori



Handel	34%
Kontor	18%
Logistik	19%
Industri	20%
Övrigt	9%

Fördelning per marknadsområde per 30 september 2014

Marknads- område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, MSEK	Drift- överskott, MSEK	Över- skotts- grad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm				
Sundsvall	48	142 300	990	6 955	120	846	87	105	78	74
Gävle	18	55 620	455	8 184	51	910	96	49	40	82
Dalarna	17	97 862	572	5 847	67	682	96	64	49	77
Östersund	5	29 748	328	11 023	32	1 063	95	30	26	86
Umeå	24	69 990	463	6 617	54	778	93	51	38	75
Luleå	9	62 339	434	6 954	51	824	87	45	32	71
Ej fördelade centrala fastighetskostnader										-9
Totalt	121	457 859	3 242	7 080	375	819	91	343	255	74

Fördelning per fastighetskategori per 30 september 2014¹⁾

Fastighets- kategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, MSEK	Drift- överskott, MSEK	Över- skotts- grad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm				
Handel	33	137 606	1 235	8 972	128	930	90	115	89	78
Industri	24	101 328	567	5 594	68	668	96	65	52	80
Logistik	19	105 990	571	5 386	70	662	94	66	52	78
Kontor	31	83 597	511	6 113	74	884	86	63	42	67
Övrigt	14	29 338	358	12 213	36	1 211	94	33	27	81
Ej fördelade centrala fastighetskostnader										-9
Totalt	121	457 859	3 242	7 080	375	819	91	343	255	74

1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

B.4a

Tendenser

NP3s fastighetsinnehav är koncentrerat till ett tiotal större arbetsmarknadsregioner i norra Sverige, varav de största är Dalarna (Falun/Borlänge), Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå. Central-orterna i dessa regioner har haft en positiv ekonomisk utveckling mätt i sysselsättning, total löne-summa under åren 2007–2012 och positiv befolkningstillväxt under åren 2003–2013. För fastig-hetsmarknaden gäller ett tydligt samband mellan regionernas ekonomiska utveckling och den för regionen lokala efterfrågan på både lokaler och bostäder. Hyresintäkterna i NP3s bestånd påverkas av storleken på efterfrågan för lokaler och gällande vakansnivå (utbudet). Vakansnivåerna i ovan-stående regioners centralorter ligger i nivån 7–12 procent för de segment där NP3 är verksamma, vilket bedöms som en normaliserad nivå. Vakanserna bedöms heller inte påverkas negativt av nyproduktion, då den nyproduktion som sker balanserar väl med regionernas tillväxt.

Under år 2013 omsattes fastigheter på den svenska investeringsmarknaden till ett värde om cirka 97 MDSEK, vilket är något under genomsnittet för de senaste tio åren. År 2014 har hittills varit det starkaste året sedan finanskrisen (2008/2009) med avseende på transaktionsaktivitet och fastig-heter för cirka 62 MDSEK omsattes under årets sex första månader, enligt siffror från Datscha. Det är den högsta halvårssiffran sedan 2007 då fastigheter för 72 MDSEK omsattes under motsvarande period. Ett tecken på den stigande likviditeten och investeringsviljan är att den genomsnittliga trans-aktionsstorleken gradvis stigit, från 150 MSEK per affär i början av 2010, till drygt 350 MSEK under början av tredje kvartalet 2014.

Den svenska transaktionsvolymen utanför storstadsområdena summerade under 2013 till 23 MDSEK, motsvarande ungefär cirka en fjärdedel av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Under 2014 har transaktionsaktiviteten utanför storstadsområdena varit högre än föregående år. En större likviditet för geografiskt diversifierade portföljer och bättre finansieringsvillkor är bidragande orsaker.

B.5	<i>Koncern</i>	Moderbolag i Koncernen är NP3 Fastigheter AB (publ). Bolagets direkta och indirekta dotterbolag listas i tabellen nedan:
		Dotterbolag
		Org. nr
		Högom AB 556815-7407
		NP1 Förvaltning AB 556937-4787
		Kumo Kajens Fastighets AB 556862-3853
		Separatörn Fastighets AB 556974-4864
		Fastighets AB Mars 2 556935-6321
		Fastighets AB Cementgjuteriet 556731-3308
		NP2 Förvaltning AB 556720-7187
		M-punkten Fastighets AB 556720-4234
		Söderhamn Tönnebro 1:5 AB 556753-3293
		Hemsta 12:6 och 12:21 AB 556704-5678
		Monte Fastighets AB 556749-1435
		Gross Fastigheter Norrland AB 556369-3828
		NP3 Förvaltning AB 556827-8666
		Förfast AB 556823-1277
		Valknytt AB 556831-3067
		Sköns Prästbord 2:3 KB 969645-3811
		NP4 Förvaltning AB 556843-3139
		Cederlöfs Fastighets AB 556692-4501
		Nordiska Lantbruksfastigheter AB 556949-8503
		NP5 Förvaltning AB 556814-4074
		Kasernhus Fastigheter Gävle AB 556662-2915
		Näringen 14:4 Fastighets AB 556858-1960
		Lillänge Köpcenter KB 969676-9042
		NP6 Förvaltning AB 556878-4788
		Fastighets AB Högom 3:179 556883-8915
		Timmerlassett Fastighets AB 556745-1884
		NP6 Fastigheter AB 556885-4169
		Turisten 1 Borlänge AB 556421-1091
		NP7 Förvaltning AB 556878-4770
		Gålnäs Fastighets AB 556775-5235
		Stora Tuna Fastighets AB 556042-0787
		Smidesgatan Fastighets AB 556893-0241
		Kolvägen Fastighets AB 556896-0537
		NP8 Förvaltning AB 556859-2249
		Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB 556651-7701
		Ångsalt Fastigheter AB 556863-6285
		Engros Fastighets AB 556008-8048
		Hälsinggårdens Industrifastigheter AB 556919-5513
		JMLT Fastighets AB 556495-8683
		Cisitalia fastigheter AB 556897-6764
		Nordbågen Förvaltnings AB 556524-0347
		NP9 Förvaltning AB 556859-2272
		Fastighets AB Rederihuset 556826-6109
		NP10 Förvaltning AB 556974-4856
		NP10 Fastigheter AB 556975-2404
		NP10 Fastigheter Norrland AB ¹⁾ 556974-9491
		NP10 Fastigheter Borlänge AB 556549-9935
		NP10 Fastigheter Härnösand AB 556974-9483
		NP10 Fastigheter Ljusnan AB 556844-2882
		NP10 Fastigheter Luleå AB 556975-1612
		NP10 Fastigheter Sollefteå AB 556975-1604
		NP10 Fastigheter Sundsvall AB 556975-1638
		NP10 Fastigheter Umeå AB 556975-1620
		Myrod Fastigheter AB 556727-4120
		Norrtoppen AB 556584-2779
		Fastighets AB Flamman 556783-6084
		Fastighets AB Läringsvägen 556689-4787
		Treenighetens Fastighets AB 556845-7989
		NP11 Förvaltning AB 556963-5278
		NP11 Center Luleå AB 556698-1402
		Hemsta Ersand AB 556866-4139
		NP12 Förvaltning AB 556974-4872

1) Under pågående fusion med dess direkta moderbolag NP10 Fastigheter AB.

B.6

Större aktieägare

Lars-Göran Bäckvall (genom bolag) äger 22,4 procent av aktierna och rösterna i Bolaget och utöver nämnd aktieägare finns per datumet för Prospektets offentliggörande inga ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga. Östersjöstiftelsen äger 4,7 procent, Polarrenen AB äger 4,6 procent, Erik Selin Fastigheter AB äger 4,1 procent och Allba Holding AB äger 3,0 procent av aktierna i Bolaget.

B.7

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende räkenskapsåren 2011–2013 är hämtad ur NP3s reviderade koncernräkenskaper. Åren 2012, 2013 och perioden januari–september 2013 samt januari–september 2014 har upprättats i enlighet med IFRS och året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper. Uppgifter avseende år 2014 har hämtats ur NP3s översiktligt granskade delårsrapport för 1 januari–30 september 2014. Samtliga helårsrapporter har reviderats och delårsrapporten 1 januari–30 september 2014 har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

Resultatposter

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Intäkter	162	107	149	90	39
Driftöverskott	128	84	116	70	31
Förvaltningsresultat	67	38	53	27	11 ¹⁾
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	35	–20	–8	28	*)
Resultat efter skatt	81	5	32	40	5

1) Avskrivningar på fastigheter och försäljningsresultat av fastigheter inkluderat hänförligt till redovisningsprinciper för 2011.
*) Ej tillgängligt.

Koncernens balansräkning

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	3 242	1 498	1 737	1 250	601
Övriga anläggningstillgångar	18	2	14	0	5
Omsättningstillgångar	26	29	13	11	12
Likvida medel	68	56	57	35	12
Totala tillgångar	3 353	1 586	1 821	1 296	630
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 267	215	280	166	49
Uppskjuten skatt	51	26	31	15	23
Derivat	1	3	3	6	0
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 927	907	1 037	781	394
Konvertibla skulder	–	346	408	242	109
Övriga långfristiga skulder	11	3	3	15	1
Kortfristiga skulder	96	85	60	70	53
Totalt eget kapital och skulder	3 353	1 586	1 821	1 296	630

B.7	Finansiell information i sammandrag, forts.	Nyckeltal	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
		Fastighetsrelaterade¹⁾					
		Antal fastigheter vid periodens utgång, st	121	55	66	45	17
		Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	458	203	237	167	63
		Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK	3 242	1 498	1 737	1 250	601
		Fastighetsvärde, SEK/kvm	7 080	7 386	7 343	7 508	9 468
		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	94	96	96
		Överskottsgrad, %	79	78	78	78	80
		Direktavkastning, %	5,8	5,8	8,1	8,2	7,6
		Finansiella²⁾					
		Avkastning på eget kapital, %	10,5	2,7	15,2	24,7	29,2
		Avkastning på eget kapital inkl konvertibla skulder, %	9,0	2,9	8,4	11,9	14,1
		Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	2,0	2,4
		Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,9	2,9	2,3	1,9
		Belåningsgrad, %	59,4	60,5	59,7	60,9	65,5
		Soliditet, %	37,8	13,6	15,4	12,8	7,9
		Soliditet inkl konvertibla skulder, %	37,8	35,4	37,8	31,5	25,8
		Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,0	3,9	3,9	4,2	4,9
		Nyckeltal per aktie före utspädning²⁾					
		Antal aktier vid periodens slut, tusental	40 785	296	344	210	98
		Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	19 677	255	271	175	77
		Eget kapital, SEK/aktie ³⁾	31,1	36,4	40,7	39,4	25,1
		Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	32,3	–	–	–	–
		Förvaltningsresultat, SEK/aktie ³⁾	3,4	7,5	9,7	7,6	7,1
		Resultat efter skatt, SEK/aktie ³⁾	4,1	1,0	5,8	11,4	3,3
		Utdelning, SEK/aktie	–	–	–	–	–
		Nyckeltal per aktie efter utspädning²⁾					
		Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental	–	694	807	494	229
		Antal aktier vid periodens slut, tusental	40 785	990	1 151	705	327
		Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	30 484	855	907	596	142
		Eget kapital, SEK/aktie ³⁾	31,1	28,4	29,9	29,0	24,8
		Förvaltningsresultat, SEK/aktie ³⁾	2,2	2,2	2,9	2,2	3,8
		Resultat efter skatt, SEK/aktie ³⁾	2,9	0,8	2,4	4,0	2,7
		1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd. 2) Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital. 3) Eget Kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1 som genomfördes i september 2014. Not: NP3 redovisar i enlighet med IFRS för åren 2012, 2013, perioden jan-sep 2013 och perioden jan-sep 2014 och för året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper.					

B.7	Finansiell information i sammandrag, forts.	Koncernens Kassaflöden					
		IFRS				Tidigare redovisningsprinciper	
		MSEK	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
		Löpande verksamheten					
		Förvaltningsresultat	67	38	53	27	9
		Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	0	–2	0	3
		Betald skatt	–1	–2	0	0	–1
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av röreslekapital					
			69	37	50	26	10
		Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
		Ökning (–) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1	–12	0	19	–9
		Ökning (–) / Minskning (+) av rörelseskulder	–502	10	–1	–12	14
		Kassaflöde från löpande verksamheten					
			–432	34	49	34	15
		Investeringsverksamheten					
		Förvärv av förvaltningsfastigheter	–707	–54	–136	–144	–101
		Sålda förvaltningsfastigheter	2	2	4	18	0
		Investeringar befintliga fastigheter	–15	–9	–62	–33	0
		Investeringar i finansiella tillgångar	0	0	0	0	0
		Kassaflöde från investeringsverksamheten					
			–719	–61	–194	–158	–101
		Finansieringsverksamheten					
		Nyemission	399	26	45	38	42
		Upptagna lån	1 322	424	592	413	247
Amortering av låneskulder	–560	–402	–470	–304	–193		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten							
	1 162	48	168	148	96		
Årets kassaflöde							
	11	22	23	23	9		
Likvida medel vid årets början							
	57	35	35	12	3		
Likvida medel vid årets slut							
	68	56	57	35	12		
B.8	Utvald proforma-redovisning	Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa periodens resultat om ovanstående händelse inträffat vid ovan angivna tidpunkt. Proformaredovisningen visar inte heller NP3-koncernens resultat för en framtida period. Investerares bör inte lägga för stor vikt vid proformaredovisningen vid sitt investeringsbeslut. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats.					
		Ändamålet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur periodens resultat för NP3-koncernen för perioden 1 juli – 30 september 2014 skulle ha kunnat se ut om förvärvet av Kungledenportföljen samt lånefinansieringen hade genomförts per den 1 juli 2014.					

B.8	Utvald proforma-redovisning, forts.	Proforma Resultaträkning 1 juli –30 september 2014			
		KSEK	NP3 Fastigheter AB juli–sep ¹⁾	Kungsleden-portföljen juli–aug ²⁾	Proforma-justering finansiering ³⁾ Proforma
		Intäkter	68 159	15 725	– 83 884
		Fastighetskostnader	–12 234	–6 286	– –18 520
		Fastighetsskatt	–2 136	–451	– –2 587
		Driftöverskott	53 789	8 989	– 62 778
		Central administration	–7 338	–769	– –8 107
		Finansnetto	–12 325	–	–2 181 –14 506
		Ränta konvertibler	–	–	– –
		Förvaltningsresultat	34 126	8 220	–2 181 40 164
		Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17 155	–	– 17 155
		Värdeförändringar derivat	173	–	– 173
		Resultat före skatt	51 454	8 220	–2 181 57 492
		Skatt på periodens resultat	–4 570	–1 808	480 –5 898
		Uppskjuten skatt	–7 810	–	– –7 810
		Periodens resultat	39 074	6 411	–1 701 43 784
		Övrigt totalresultat	–	–	– –
		Periodens totalresultat	39 074	6 411	–1 701 43 784
		Noter till proformaredovisning			
		1) Baserad på av NP3s revisorer översiktligt granskad delårsrapport per 30 september 2014. Resultatet inkluderar Kungsleden-portföljen från och med 1 september 2014.			
		2) Baserad på av Kungsleden internt upprättade, ej av Bolagets revisorer granskade, operativa resultatrapporter per fastighet för de 39 olika fastigheterna som ingår i transaktionen. För perioden 1 juli–31 augusti 2014 har antagits att fastigheterna ingående i Kungsleden-portföljen bär sin andel av de centrala förvaltnings- och administrationsomkostnader enligt de allokeringss principer som tillämpas inom Kungsleden-koncernen. Dessa anses vara mest representativa för perioden 1 juli–31 augusti, men ska inte ses som en bedömning av hur Kungsledenportföljens förvaltnings- och administrationsomkostnader kommer se ut framgent. Förvaltningskostnader om 649 KSEK samt central administration om 769 KSEK har allokats till de i transaktionen ingående fastigheterna. Eftersom de operativa rapporterna inte inkluderar redovisning av skatter har en uppskattad skatteeffekt om 22 procent redovisats på nettot av resultatet enligt de operativa resultatrapporterna och andelen av de centrala förvaltnings- och administrationsomkostnaderna enligt nedan sammanställning.			
		Kungsledenportföljen operativ resultatrapport	9 638		
		Allokerade förvaltningskostnader	–649		
		Allokerade centrala administrationskostnader	–769		
		Netto Kungsledenportföljen	8 220		
		Skatt 22%	1 808		
		De 39 fastigheterna ingår vid tidpunkten för transaktionen i sju olika bolag enligt beskrivning i avsnittet "Bakgrund" ovan. Fem av dessa bolag samt deras moderbolag NP10 Fastigheter Norrland AB är helt nybildade och har inte haft några resultatposter under perioden 1 juli till 31 augusti 2014. Ett sjätte bolag (NP10 Fastigheter Borlänge AB) innehåller en fastighet som ingått i bolaget under hela perioden 1 juli–31 augusti 2014. Det sjunde bolaget (NP10 Fastigheter Ljusnå AB) har haft resultatposter under perioden 1 juli–31 augusti 2014, men inför transaktionen har fastigheter både köpts och sålts till andra enheter inom Kungsleden-koncernen varför bolagets redovisning inte ger en representativ bild av det som förvärvat av NP3 koncernen. Mot bakgrund av de inom Kungsleden interna omstruktureringarna av fastigheter som skett innan förväret har utgångspunkt tagits i interna operativa rapporter per fastighet. Den finansiella informationen för respektive fastighet som ingår i Kungsledenportföljen är upprättad enligt principer som följer av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3") med undantag för att avskrivningar inte redovisas. I nedan tabell summeras ovan beskrivna information.			
			Från Driftsnettorapport (summa av 39 fastigheter)	Allokerade kostnader	Summa
		Intäkter	15 725	–	15 725
		Fastighetskostnader	–5 637	–649	–6 286
		Fastighetsskatt	–451	–	–451
		Driftöverskott	9 638	–649	8 989
		Central administration	–	–769	–769
		Finansnetto	–	–	–
		Ränta konvertibler	–	–	–
		Förvaltningsresultat	9 638	–1 419	8 220
		Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–
		Värdeförändringar derivat	–	–	–
		Resultat före skatt	9 638	–1 419	8 220
		Skatt på periodens resultat	–	–	–1 808
		Uppskjuten skatt	–	–	–
		Periodens resultat	7 518	–1 106	6 411
		Övrigt totalresultat	–	–	–
		Periodens totalresultat	7 518	–1 106	6 411
		3) Förväret av Kungsledenportföljen från Kungsleden delfinansierades via fastighetskrediter i bank om 339 MSEK vilket redovisas i NP3s balansräkning per 30 september 2014. Fastighetskrediterna baseras på tre månaders STIBOR med ett tillägg om 2,55 procent, vilket enligt Bolaget bedöms vara marknadsmässigt vid tidpunkten för ingåendet av avtalet. Som utgångspunkt för beräkning av räntekostnaden har tre månaders STIBOR per den 1 september 2014 använts, vilket var det datum då fastigheterna tillträdades. Detta ger en räntesats om 3,049 procent. Räntekostnaden för perioden 1 juli–31 augusti 2014 beräknas till 2 181 KSEK. En uppskattad skatteintäkt om 22 procent har redovisats.			

B.9	<i>Resultatprognos</i>	Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2014. Aktuell intjäningsförmåga ska endast beaktas som en hypotetisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnad, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Intjäningsförmågan beaktar endast kontrakterade hyresintäkter, fastighetskostnader, fastighetsskatt, centrala administrationskostnader och finansnetto. NP3s resultat påverkas även av värdeförändringar för fastigheter och derivat, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och försäljningar av fastigheter. <table><tr><th colspan="2">Aktuell intjäningsförmåga</th></tr><tr><th>MSEK</th><th>Per 30 september 2014</th></tr><tr><td>Hyresintäkter</td><td>343</td></tr><tr><td>Fastighetskostnader och tomträttsavgäld</td><td>-77</td></tr><tr><td>Fastighetsskatt</td><td>-11</td></tr><tr><td>Driftöverskott</td><td>255</td></tr><tr><td>Central administration</td><td>-20</td></tr><tr><td>Finansnetto</td><td>-57</td></tr><tr><td>Förvaltningsresultat</td><td>177</td></tr><tr><td>Förvaltningsresultat per aktie, SEK/aktie</td><td>4,3</td></tr></table>	Aktuell intjäningsförmåga		MSEK	Per 30 september 2014	Hyresintäkter	343	Fastighetskostnader och tomträttsavgäld	-77	Fastighetsskatt	-11	Driftöverskott	255	Central administration	-20	Finansnetto	-57	Förvaltningsresultat	177	Förvaltningsresultat per aktie, SEK/aktie	4,3
Aktuell intjäningsförmåga																						
MSEK	Per 30 september 2014																					
Hyresintäkter	343																					
Fastighetskostnader och tomträttsavgäld	-77																					
Fastighetsskatt	-11																					
Driftöverskott	255																					
Central administration	-20																					
Finansnetto	-57																					
Förvaltningsresultat	177																					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK/aktie	4,3																					
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt. Det finns inga anmärkningar i revisionsberättelserna.																				
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämplig. Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden efter detta prospekts godkännande.																				

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Aktier i NP3 Fastigheter AB (publ) (ISIN: SE0006342333)
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 142 746 800 SEK, fördelat på 40 784 800 aktier med ett kvotvärde om 3,50 SEK per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier utan begränsningar i rösträtten. I händelse av Bolagets upplösning såsom vid likvidation eller konkurs äger samtliga aktier lika rätt till andel i Bolagets eventuella överskott. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelning – i den mån det beslutas om sådan – utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men kan även bestå av annat än kontanter. Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Uptagande till handel</i>	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 12 november 2014 beslutat att godkänna NP3s ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningspolicyen gäller från och med för verksamhetsåret 2015. För verksamhetsåret 2014 har styrelsen för avsikt att föreslå en utdelning motsvarande 0,50 SEK per aktie. Framtida utdelningar, och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	Makroekonomiska faktorer. Fastighetsbranschen, och därmed Bolaget, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en av Bolagets största kostnadsposter. NP3s fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar norra Sverige då Koncernen endast är verksam där. Geografiska risker. NP3 är verksam i norra Sverige. Efterfrågan kan komma att sjunka på denna geografiska marknad även om den inte sjunker generellt i riket. Hyresintäkter och hyresutveckling. Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat till de norra delarna av Sverige och rymmer ett stort antal hyresgäster. Hyresintäkterna kommer till stor del från hyresgäster som bedriver kommersiell verksamhet. Det förhållandet att en eller flera av NP3s viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte NP3 kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster. En långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna påverkar Bolaget negativt. NP3 är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Drifts- och underhållskostnader. Även om en stor del av NP3s hyresavtal är utformade så att hyresgästen står för merparten av driftskostnaderna skulle NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat kunna påverkas negativt i den mån eventuellt ökade kostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller andra legala krav, vara väsentliga och oförutsedda. Förvärvs-, försäljnings- och transaktionsrelaterade risker. Fastighetsförvärv utgör en del av NP3s löpande verksamhet. Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Det kan inte uteslutas att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv skulle kunna få en negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om NP3 skulle tvingas att sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns risk för att Bolaget inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller över huvud taget. Tekniska risker. Med teknisk risk förstås den risk som är förknippad med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Fastigheters värdeförändring. NP3s fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Koncernens fastigheter sjunker och att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter. Konkurrens. Bolagets framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov varför kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller hyressänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan behöva göras. Operationell risk. All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter, eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Eftersom NP3 har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information, är utförandet av de ekonomiska förvaltningstjänster som Fastighetssnabben AB levererar till NP3 av särskild vikt, inte minst för NP3s informationsgivning till marknaden, och brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till NP3, skulle kunna påverka NP3 negativt. Renomméförsämring. NP3s renommé är centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Om t ex NP3, någon av dess ledande befattningshavare eller styrelseledamöter vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som NP3 representerar eller om något av Bolagets fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar riskerar Bolagets renommé att skadas.
-------------------	---	---

D.1	<i>Risker relaterade till emittenten eller branschen, forts</i>	Miljörisk och miljökrav. Fastighetsinvesteringar medför risk för förvärv av förorenade fastigheter. Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och har ett fåtal fastigheter upptagna i den databas som länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det s.k. EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till NP3 som idag bedriver verksamhet som kräver tillstånd. Krav kan, under vissa förutsättningar, riktas mot NP3 för marksanering eller avhjälpande avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Koncernen negativt. Beroende av lagar, tillstånd och beslut. Även om NP3s verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig eller att dessa i framtiden kan förändras. Det finns en risk att NP3 i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs. Förmåga att rekrytera och behålla personal. NP3 har en organisation av begränsad storlek. NP3s framtida framgångar beror bland annat på förmågan att kunna behålla och fortsätta motivera dess medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Twister. Koncernen är inte inblandad i någon tvist. Det kan däremot inte uteslutas, och föreligger därför risk för, att Koncernen blir inblandad i tvister i framtiden. Förslag till nya regler. Företagsskattekommittén lämnade den 12 juni 2014 förslag till nya regler för bolagsbeskattning genom slopade ränteavdrag i kombination med ett finansieringsavdrag. Inför reglerna enligt nuvarande förslag så kommer det att slå hårt mot företag med hög belåning, medan företag med låg eller ingen belåning kommer att gynnas. Fastighetssektorn är förhållandevis högt belånad varför reglerna förväntas slå hårdare mot fastighetssektorn än mot andra sektorer. I NP3s fall så kan det antas att ett införande av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna kan få stor inverkan på NP3s finansieringskostnader. Regeringen aviserade i budgetpropositionen för 2015 att en utredning ska tillsättas som ser över förekomsten av s k "fastighetspaketeringar" i bolag inför försäljning. Skatterisker. Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighets-skatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier och andra statliga och kommunala pålagor, skattemässiga bidrag samt ränteavdrag, kan påverka NP3 negativt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Finansiella risker. Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller lägre uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt. Kreditrisk innebär exponering mot förluster om en motpart inte kan infria sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptidens utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Det finns en risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för NP3 fördelaktiga villkor. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen åtta olika institut gentemot vilka Koncernbolagen gjort vissa finansiella åtaganden. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden i något låneavtal skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut. Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är Bolagets största kostnadsposter. Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar NP3s räntekostnader. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på NP3s resultat och kassaflöde, t ex om de rådande räntenivåerna skulle förändras och/eller Bolaget misslyckas med att betala räntor i framtiden. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget i ett fall av derivat i form av ränteswapar. Derivatet utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Bolagets räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker.
-----	--	---

D.1	<i>Risker relaterade till emittenten eller branschen, forts</i>	Inträffar någon av riskerna ovan kan detta negativt påverka Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Beskrivningen av riskfaktorer är inte fullständig utan innehåller endast exempel på sådana riskfaktorer som en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i detta Prospekt. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Bolaget.
D.3	<i>Risker relaterade till värdepappren</i>	Oförutsebara framtida aktiekurser. Aktieäggande är oundvikligen förenat med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns en risk för att en investerare inte kommer få tillbaka vad denne investerat. Kursen på aktier i Bolaget kan komma att sjunka under Teckningskursen, varför den som väljer att teckna aktier i Erbjudandet följaktligen kan komma att göra en förlust vid en senare försäljning av sådana aktier. Det finns en risk för att en aktiv handel med aktierna inte kommer att utvecklas samt att Teckningskursen inte kommer att vara representativ för marknadskursen för aktier i NP3 efter noteringen av aktierna på Nasdaq Stockholm. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolags-specifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. Det är inte möjligt för NP3 att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs, varför varje investeringsbeslut i Erbjudandet bör föregås av en noggrann analys. Framtida försäljningar av aktier i NP3. Vissa huvudägare, de ledande befattningshavarna och styrelseledamöter i Bolaget har genom separata lock up-avtal åtagit sig att, efter Erbjudandets genomförande, inte sälja eller på annat sätt överlåta sina respektive aktieinnehav under viss tid efter att handeln med aktier i Bolaget på Nasdaq Stockholm har inletts. Försäljning av stora mängder av aktier i Bolaget såväl under som efter utgången av respektive lock up-period skulle kunna få en negativ inverkan på den rådande marknadskursen för aktierna. Aktieägare med betydande inflytande. För närvarande äger Bolagets huvudägare, Lars-Göran Bäckvall (genom bolag), 22,4 procent av de utestående aktierna i Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer denna huvudägare ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapitalökningar och ändringar av Bolagets bolagsordning. Om Bolagets huvudägare skulle minska sitt aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan, nuvarande eller tillkommande, aktieägare. Nyemission av ytterligare aktier. Bolaget kan i framtiden komma att nyemittera ytterligare aktier eller värdepapper som kan omvandlas till aktier. Sådana emissioner kan påverka priset på aktier i Bolaget på ett väsentligt negativt sätt och kan medföra att vinsten per aktie och substansvärdet per aktie minskar. Nyemissioner kan komma att ske med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt till de nya aktierna, såsom till exempel vid framtida förvärv eller aktierelaterade incitamentsprogram. Detta kan leda till att de nuvarande aktieägarnas innehav späds ut. Likviditetsrisk. Vid upptagande till handel av aktier i Bolaget på Nasdaq Stockholm kan det inte garanteras att likviditeten i aktierna kommer att vara hög och det är inte heller möjligt att förutse aktiemarknadens intresse för aktierna. Om likviditeten är låg kan det innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i aktiernas pris kan komma att förstärkas. Framtida utdelning. Förvärvare av aktier i Erbjudandet är berättigade till utdelning (i den mån sådan beslutas) från och med dagen förvärvaren tagits upp som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Framtida utdelningar och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det finns vidare många risker som kan komma att påverka Bolagets verksamhet negativt, vilka kan innebära att Bolagets framtida resultat inte möjliggör utdelning i framtiden.

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Nyemission kommer att tillföra NP3 högst 200 000 010 SEK före emissionskostnader. Härutöver finns det även en övertilldelningsoption om högst 30 000 000 SEK. NP3s kostnader hänförliga till upptagandet av aktier till handel på Nasdaq Stockholm och Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 12 MSEK.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Styrelsen för NP3 gör bedömningen att en notering av Bolaget gynnar fortsatt expansion och utveckling. Det kapital som NP3 tillförs genom Erbjudandet avses användas för kompletterande förvärv på befintliga marknader. Ett antal affärsmöjligheter utvärderas löpande och det finns goda möjligheter att expandera via förvärv med liknande nyckeltal som den portfölj NP3 nu har. Erbjudandet och noteringen kommer att bredda aktieägarbasen, förbättra NP3s tillgång till kapitalmarknaden samt skapa en likvid aktie för ägarna. En noterad aktie bedöms även förbättra möjligheterna att använda aktien som betalningsmedel vid framtida förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag. En notering kommer att stärka kännedomen om NP3 hos hyresgäster, finansiärer, samarbetspartners och media. De krav som följer på ett noterat bolag medför en ytterligare kvalitetsstämpel, vilket bedöms som positivt i befintliga och framtida affärsrelationer.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Erbjudandet – Erbjudandet består av ett erbjudandet till allmänheten och ett institutionell erbjudande. Allmänheten avser privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för tecknande av högst 200 000 aktier. Det institutionella erbjudandet vänder sig till institutionella investerare som avser privatpersoner och juridiska personer som anmäler tecknande av fler än 200 000 aktier. Erbjudandet omfattar högst 6 666 667 aktier motsvarande 14,1 procent av Bolagets totala antal aktier och röster vid full anslutning till Erbjudandet. Teckningskursen per aktie är densamma för allmänheten och för institutionella investerare. Härutöver finns det en övertilldelningsoption om högst 1 000 000 aktier. Teckningskurs – Teckningskursen per aktie uppgår till 30 SEK. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Avanza. Utgångspunkten vid fastställande av teckningskursen har varit Bolagets egna kapital per 30 september 2014 om 31,1 SEK per aktie¹⁾, Bolagets aktuella intjäningsförmåga per 30 september 2014 vilken motsvarade ett förvaltningsresultat²⁾ på årsbasis om 4,3 SEK per aktie samt en jämförelse med andra noterade fastighetsbolag. NP3s verksamhet har fortsatt att utvecklas väl efter den 30 september 2014. Teckningsperiod – Allmänheten kan ansöka om att teckna aktier under perioden 19 november 2014 – 2 december 2014 kl 17:00. Institutionella investerare kan ansöka om att teckna aktier under perioden 19 november 2014 – 3 december 2014 kl 17:00. Anmälan, erbjudandet till allmänheten – Anmälan för erbjudandet till allmänheten ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Bolaget eller Avanza. Anmälan från allmänheten ska vara Avanza tillhanda senast 2 december 2014 kl 17:00. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Observera att anmälan är bindande. Ifylld och under-tecknad anmälningssedel ska skickas, faxas eller lämnas till: Avanza Bank AB Att: Emissionsavdelningen/NP3 Box 1399 111 93 Stockholm Besöksadress: Regeringsgatan 103 Telefon: 08-56 22 51 22 Fax: 08-56 22 50 41 För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedeln inlämnas. Observera att öppnandet av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid. Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, till exempel investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för förvärv av aktier och teckningsoptioner inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot, respektive tillhandahåller försäkringen, om detta är möjligt. 1) Se avsnittet "Utvald finansiell information". 2) Förvaltningsresultat beräknas före värdeförändringar och skatt.

E.3	<i>Erbjudandets former och villkor, forts</i>	Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 2 december 2014. Den som är depåkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internetjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på Avanzas webbplats (www.avanza.se). Anmälan via Avanzas internetjänst kan göras från 19 november 2014 fram till 2 december 2014 kl 17:00. Anmälan, erbjudandet till institutionella investerare – Institutionella investerare inbjuds att delta i Erbjudandet och sista dag för anmälan är 3 december 2014 kl 17:00. NP3 förbehåller sig rätten att förkorta anmälningssperioden för institutionella investerare. En eventuell förkortning av anmälningssperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande före anmälningssperiodens utgång. Anmälan ska ske till Avanza i enlighet med särskilda instruktioner. Tilldelning – Beslut om tilldelning för erbjudandet till allmänheten av aktier beslutas av styrelsen för NP3 i samråd med Catella och Avanza, med målet att uppnå en god Institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 100 aktier och lägst 400 aktier. Vid en överteckning kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Tilldelning till dem som erhåller aktier kommer i första hand ske så att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan. Tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antal aktier som anmälan avser och kommer endast ske med lägst 400 aktier och därefter i jämna poster om 100 aktier. Härutöver kan affärspartner och andra närstående till NP3 samt kunder hos Catella och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Observera att för att komma i fråga för tilldelning måste saldot på det VP-konto/servicekonto, den värdepappersdepå och det ISK-konto som angivits på anmälningssedeln motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Beslut om tilldelning av aktier till institutionella investerare beslutas av styrelsen för NP3 i samråd med Catella och Avanza med avsikten att bedöma inkomna intressemeddelanden, som i allt väsentligt bedöms vara likvärdiga med likabehandling. Institutionella investerare som bedöms vara långsiktiga ägare i NP3 kan komma att prioriteras. Tilldelningen beslutas diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte. Besked om tilldelning och likvid – Tilldelning till allmänheten beräknas ske omkring den 4 december 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att utsändas till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats aktier kommer inte erhålla ett meddelande. Besked om tilldelning beräknas kunna lämnas från och med kl 09:00 den 4 december 2014 på telefonnummer 08-562 25 041 alternativt genom internettjänsten hos Avanza. Tecknade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 8 december 2014. I förekommande fall beräknas likvid dras från på anmälningssedeln angivet VP-konto/servicekonto, värdepappersdepå eller ISK-konto omkring den 8 december 2014. Depåkunder hos Avanza beräknas ha sina tilldelade, men ej betalda, aktier tillgängliga på depån den 4 december 2014. Likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 2 december 2014 till och med likviddagen den 8 december 2014. Institutionella investerare beräknas omkring den 4 december 2014 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter en avräkningsnota utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas i enlighet med avräkningsnotan senast den 8 december 2014. Villkor för Erbjudandets fullföljande – Bolaget, Catella och Avanza avser ingå ett avtal om placering av aktier i NP3 omkring den 3 december 2014. Erbjudandet är villkorat av att intresset i Erbjudandet enligt Catellas och Avanzas gemensamma bedömning är tillräckligt stort för handel i aktierna, att placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i placeringsavtalet uppfylls och att placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Avanzas åtagande att förmedla tecknare till aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat bl a av att inga händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet ("Väsentliga negativa händelser") samt vissa andra villkor. Catella och Avanza kan säga upp placeringsavtalet fram till likviddagen, den 8 december 2014, om några Väsentligt negativa händelser inträffar, om de garantier som Bolaget givit Catella och Avanza skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av placeringsavtalet ej uppfylls. Om ovan angivna villkor ej uppfylls och om Catella och Avanza säger upp placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomföras under Erbjudandet.
-------------------	--	---

E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Catella agerar som finansiell rådgivare och Avanza agerar som emissionsinstitut och selling agent i samband med Erbjudandet. Catella och Avanza har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av NP3s aktier på Nasdaq Stockholm och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Från tid till annan har Catella och Avanza tillhandahållit och kommer Catella och Avanza att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Bolaget och till Bolaget närstående parter, för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar. Catella Bank S.A., som ingår i samma koncern som Catella Corporate Finance Stockholm HB, äger aktier i NP3.
E.5	<i>Lock-up-avtal</i>	Genom separata lock up-avtal (se avsnittet "Legala frågor och övrig information – Placeringsavtal") har Poularde AB (samt Norrlandspojkarna AB och Norrlandspojkarna Lokaler AB) samt styrelseledamöterna under en period om 270 dagar och Östersjöstiftelsen, Polarrenen AB, Erik Selin Fastigheter AB och Allba Holding AB under en period om 180 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm åtagit sig att, med sedvanliga undantag, inte sälja eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta sina innehav av aktier. De ledande befattningshavarna har för en period om 365 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm genom separata lock up-avtal gjort motsvarande lock up åtagande som de ovanstående. Catella och Avanza kan komma att medge undantag från de ovanstående åtagandena. Vidare kommer Bolaget bland annat i ett placeringsavtal att åta sig gentemot Catella och Avanza att under en period från första handelsdagen på Nasdaq Stockholm och fram till nästa årsstämma att inte besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument.
E.6	<i>Utspädnings-effekt</i>	Vid full teckning av Erbjudandet kommer antalet aktier och röster i NP3 att öka med 6 666 667 stycken, vilket motsvarar en utspädning om 14,1 procent av totalt antal aktier och röster. Vid full teckning av Erbjudandet och fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen kommer antalet aktier i NP3 att öka med 7 666 667 stycken, vilket motsvarar en utspädning om 15,8 procent av totalt antal aktier och röster.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader.

Riskfaktorer

En investering i aktier är förenad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för NP3s och Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på Bolagets och Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Beskrivningen av riskfaktorer är inte fullständig utan innehåller endast exempel på sådana riskfaktorer som en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i detta Prospekt. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Bolagets och Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Värdet på en investering i NP3 kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerare uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktors betydelse för Bolagets och Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i detta Prospekt.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen, och därmed Bolaget, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, dock särskilt för kommersiella fastigheter. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en av Bolagets största kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Bolagets kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. NP3s fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar norra Sverige då Koncernen endast är verksam där. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. NP3 är verksam i norra Sverige. Efterfrågan kan komma att sjunka på denna geografiska marknad även om den inte sjunker generellt i riket. Detta skulle kunna leda till ökad vakansgrad, sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar eller sjunkande fastighetsvärden, vilket i sin tur skulle kunna få negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat till de norra delarna av Sverige och rymmer ett stort antal hyresgäster. Hyresintäkterna kommer till stor del från hyresgäster som bedriver kommersiell verksamhet. De tio största hyresgästerna per den 30 september 2014 svarade för 22 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis varav den största, PostNord, svarade för 4,3 procent.

Hyreskontrakten med Bolagets tio största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider per hyresgäst. Det förhållandet att en eller flera av NP3s viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte NP3 kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster.

Den generella hyresnivåriskn är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. NP3 strävar efter att teckna hyresavtal med relativt lång löptid och att hyresavtalens förfallotidpunkter, sett över hela beståndet, ska fördelas jämnt över tiden. Icke desto mindre kan en långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyror påverka Bolaget negativt. NP3 är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Ovanstående skulle i sin tur kunna få en negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa kostnader härrör från varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan påverka priset. Även om en stor del av NP3s hyresavtal är utformade så att hyresgästen står för merparten av dessa kostnader skulle NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat kunna påverkas negativt i den mån eventuellt ökade kostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller andra legala krav, vara väsentliga och oförutsedda och därmed påverka NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Förvärvs-, försäljnings- och transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv utgör en del av NP3s löpande verksamhet. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som NP3 fokuserar på kan antalet bolag och fastighetsportföljer till salu vara begränsat eller endast tillgängliga till ofördelaktiga villkor för NP3. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som NP3 ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapital-kostnader jämfört med NP3.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga. Även om Bolaget inför varje investering i varierande utsträckning gör en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, kan det inte uteslutas att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv skulle kunna få en negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Vid förvärv från en säljare som är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjligheterna att få ersättning vid garanti-anspråk vara begränsade. Därutöver kan möjligheten att framställa garantianspråk vara begränsad i tid.

Vid vissa fastighetsförvärv som NP3 genomför förekommer fastighetsmäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan. Det finns risk att tvist uppkommer om provisionersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan få negativa effekter för Bolaget.

I samband med fastighetsförvärv kan NP3 även komma att avtala om förvärv utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. Vid sådana förvärv finns en risk att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

NP3s möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. Om NP3 skulle tvingas att sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns risk för att Bolaget inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller över huvud taget. I händelse av att NP3 skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som NP3 skulle erhålla vid en framtida frivillig försäljning.

Vid försäljningar kan NP3 lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken NP3 har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan NP3s möjligheter att få betalt minska, särskilt i de fall där ingen säkerhet för fordran ställts, alternativt där säkerheten, exempelvis det försålda fastighetsbeståndet, minskat i värde.

Koncernen har genomfört försäljningar av fastigheter till ett totalt värde om cirka 44 MSEK. Inte under något av dessa försäljningsavtal finns längre en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk. Även om några anspråk avseende garantier för försålda fastigheter och bolag hittills inte riktats mot NP3 kan anspråk uppkomma framöver.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tekniska risker

Med teknisk risk förstås den risk som är förknippad med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Även om NP3 investerar i fastigheter med god teknisk standard kan det inte uteslutas att oförutsedda kostnader kan uppstå. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan dessa få en negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastigheters värdeförändring

NP3s förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Koncernens fastigheter sjunker och att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

NP3 verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov varför kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller hyressänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan behöva göras. En ökad konkurrens skulle kunna få en negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationell risk

All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Eftersom NP3 har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information, är utförandet av de ekonomiska förvaltningstjänster som Fastighetssnabben AB levererar till NP3 av särskild vikt, inte minst för NP3s informationsgivning till marknaden. Brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till NP3, skulle kunna påverka NP3s verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt.

Renomméförsämring

NP3s renommé är centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att hyresgäster och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar NP3s kännetecken med positiva värden och god kvalitet. Om t ex NP3, någon av dess ledande befattningshavare eller styrelseledamöter vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som NP3 representerar eller om något av Bolagets

fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar riskerar Bolagets renommé att skadas. En renomméförsämring kan medföra väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk och miljökrav

Fastighetsinvesteringar medför risk för förvärv av förorenade fastigheter. Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och har ett fåtal fastigheter upptagna i den databas som länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det s.k. EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till NP3 som idag bedriver verksamhet som kräver tillstånd.

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.

Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot NP3 för marksanering eller avhjälpande avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Koncernen negativt. Om Koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande skulle detta kunna ha en negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel plan- och bygglagen, miljö, säkerhet, regler kring tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Även om NP3s verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig eller att dessa i framtiden kan förändras. För att NP3s fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett kan vidare krävas olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att NP3 i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt. Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende exempelvis de ovan beskrivna områdena som är tillämpliga på Koncernens verksamhet eller dess hyresgästers verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förmåga att rekrytera och behålla personal

NP3 har en organisation av begränsad storlek, där bland annat vd varit med och startat Bolaget och har ett privat ägande i

detta. NP3s utveckling är i hög grad beroende av Bolagets ledning och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. NP3s framtida framgångar beror därför bland annat på förmågan att kunna behålla och fortsätta motivera dessa medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen och lämpliga efterträdare inte kan rekryteras på marknadsmässiga villkor kan detta få en negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Twister

Koncernen är inte inblandad i någon tvist. Det kan däremot inte uteslutas, och föreligger därför risk för, att Koncernen blir inblandad i tvister i framtiden. Utgången av sådana potentiella tvister kan komma att negativt påverka NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förslag till nya regler

Företagsskattekommittén lämnade den 12 juni 2014 förslag till nya regler för bolagsbeskattning genom slopade ränteavdrag i kombination med ett finansieringsavdrag. I förslaget likställs eget och lånat kapital skattemässigt genom att avdrag för negativt finansnetto (däribland räntekostnader) helt slopas samt att ett schablonmässigt avdrag införs, vilket uppgår till 25 procent av företagets skattemässiga resultat. Kommittén har även presenterat ett alternativt förslag som innebär att viss del av negativt räntenetto får dras av (motsvarande 20 procent av EBIT). Enligt det alternativa förslaget så ska även nuvarande ränteavdragsbegränsningsregler som gäller för företag i intressegemenskap behållas.

Delfinansiering av förslaget föreslås ske genom en halvering av kvarstående underskott från året innan den nya reformen föreslås träda i kraft, det vill säga vid räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2015. Denna del av förslaget är starkt kritiserat och det har ifrågasatts om detta är förenligt med grundlagen enligt vilken det föreligger ett förbud mot retroaktiv lagstiftning. Även förslaget i övrigt har kritiserats som alltför långtgående.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2016. Mot bakgrund av den kritik som framförts samt att det nyligen varit val i Sverige med regeringsskifte som följd är det dock ännu oklart i vilken utsträckning reglerna kommer att införas. Att det kommer komma ytterligare begränsningsregler står dock klart, inte minst mot bakgrund av att Företagsskattekommittén var parlamentariskt tillsatt.

Införs reglerna enligt nuvarande förslag så kommer det att slå hårt mot företag med hög belåning medan företag med låg eller ingen belåning kommer att gynnas. Fastighetssektorn är förhållandevis högt belånad varför reglerna förväntas slå hårdare mot fastighetssektorn än mot andra sektorer. I NP3s fall så framgår av årsredovisningen för 2013 att bolaget har en belåningsgrad på cirka 58 procent och att man har en målsättning på att ligga mellan 60–75 procent, varför det kan antas att ett införande av nya ränteavdragsbegränsningsregler kan få stor inverkan på NP3s finansieringskostnader.

Regeringen aviserade i budgetpropositionen för 2015 att en utredning ska tillsättas som ser över förekomsten av s.k. "fastighetspaketeringar" i bolag inför försäljning. Även frågan om fastighetsbildningsåtgärder som "missbrukas" för att undgå stämpelskatt föreslås utredas i detta sammanhang. Direktiv till utredningen har ännu inte tagits fram varför det i nuläget inte är

möjligt att förutse hur en lagändring skulle utformas. Sannolikt kommer dock möjligheten till skattefria avyttringar av fastigheter i framtiden att begränsas vilket kommer att påverka såväl aktuell som uppskjuten skatt i fastighetsbolag. Om en sådan begränsning införs så skulle det kunna ha en negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatterisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Även om hyresgästen enligt flertalet av NP3s hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid belöpande fastighetsskatt kan förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier och andra statliga och kommunala pålagor, skattemässiga bidrag samt ränteavdrag, påverka NP3 negativt.

Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra regelförändringar sker som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner.

Även om NP3 för närvarande inte är föremål för några taxeringsrevisioner eller skatteprocesser finns det en risk för att Skatteverket vid eventuella framtida granskningar inte kommer att dela NP3 bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet till nyttjande av underskottsavdrag.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras och/eller NP3s skattesituation förändras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

NP3s verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker

Lägre hyresintäkter och kreditrisker

Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller lägre uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt. Kreditrisk innebär exponering mot förluster om en motpart inte kan infria sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Utöver Bolagets hyresgäster finns sådana motparter bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal, utfärdande av säljarreverser samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal eller i samband med att Koncernen ingår avtal om försäljning av fastigheter. Om Koncernens hyresintäkter minskar eller sjunker eller om Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen kan det få en negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. NP3s tillgängliga likviditet uppgick per den 30 september till 68 MSEK i form av likvida medel. Bolaget har även en beviljad checkkredit om 15 MSEK. NP3 har lånelöften om totalt 62 MSEK vilka var outnyttjade per 30 september 2014. Om Bolagets finansieringskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta få en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptiders utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Bolaget hade per den 30 september 2014 en nettoskuld uppgående till 1 940 MSEK. Efter den 30 september 2014 har ett lån om 27 MSEK slutbetalats, ett nytt lån om 29 MSEK upptagits och ett antal lån omförhandlats, vilket resulterar i att låneförfallostrukturen förlängts till 3,3 år. Mindre än en procent av låneportföljen förfaller till omförhandling inom ett år eller återbetalning och 51 procent av låneportföljen förfaller inom ett till två år per 31 oktober 2014. Det finns en risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för NP3 fördelaktiga villkor. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Koncernens skulder utgjordes per den 30 september 2014 av upplåning från kreditinstitut om totalt cirka 1,9 MDSEK. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen åtta olika institut gentemot vilka Koncernbolagen gjort vissa finansiella åtaganden. Samtliga dessa åtaganden var uppfyllda per den 30 september 2014. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden i något låneavtal skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut. Detta skulle kunna få en negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är Bolagets största kostnadsposter. Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar NP3s räntekostnader. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på NP3s resultat och kassaflöde. Koncernens totala räntekostnader på externa lån uppgick för räkenskapsåret 2013 till 36 MSEK och den genomsnittliga räntenivån per den 30 september 2014 uppgick till 3,0 procent. Baserat på NP3s aktuell intjäningsförmåga per den 30 september 2014 skulle en förändring av Bolagets genomsnittliga räntenivå (utan hänsyn till derivatavtal) med +/- en procent teoretiskt påverka Bolagets förvaltningsresultat med +/- 19 MSEK. Om de rådande räntenivåerna skulle förändras och/eller Bolaget misslyckas med att betala räntor i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat således påverkas negativt.

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

Många av Bolagets kreditavtal löper i grunden med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget i ett fall av derivat i form av ränteswappar. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivatet som ej är kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut (vilket infaller i april 2015) är värdet på derivatet noll. Derivatet utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Bolagets räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket får en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet och aktier i Bolaget

Oförutsebara framtida aktiekurser

Aktieägarne är oundvikligen förenat med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns en risk för att en investerare inte kommer få tillbaka vad denne investerat. Kursen på aktier i Bolaget kan komma att sjunka under Teckningskursen, varför den som väljer att teckna aktier i Erbjudandet följaktligen kan komma att göra en förlust vid en senare försäljning av sådana aktier. Före Erbjudandet fanns det ingen offentlig marknad för aktier i Bolaget. Det finns således en risk för att en aktiv handel med aktierna inte kommer att utvecklas samt att Teckningskursen inte kommer att vara representativ för marknadskursen för aktier i NP3 efter noteringen av aktierna på Nasdaq Stockholm. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. Det är inte möjligt för NP3 att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs varför varje investeringsbeslut i Erbjudandet bör föregås av en noggrann analys.

Framtida försäljningar av aktier i NP3

Poularde AB (samt Norrlandspojkarna AB och Norrlandspojkarna Lokaler AB), Östersjöstiftelsen, Polarrenen AB, Erik Selin Fastigheter AB och Allba Holding AB, de ledande befattningshavarna och styrelseledamöter i Bolaget har genom separata lock up-avtal åtagit sig att efter Erbjudandets genomförande inte sälja eller på annat sätt överlåta sina respektive aktieinnehav under viss tid efter att handeln med aktier i Bolaget på Nasdaq Stockholm har inletts ("lock up-perioden"). Lock up-perioden för Poularde AB (samt Norrlandspojkarna AB och Norrlandspojkarna Lokaler AB) samt styrelseledamöterna är 270 dagar medan den för Östersjöstiftelsen, Polarrenen AB, Erik Selin Fastigheter AB och Allba Holding AB är 180 dagar och för de ledande befattningshavarna 365 dagar. Försäljning av stora mängder av aktier i Bolaget såväl under som efter utgången av respektive lock up-period skulle kunna få en negativ inverkan på den rådande marknadskursen för aktierna.

Aktieägare med betydande inflytande

För närvarande äger Bolagets huvudägare, Lars-Göran Bäckvall (genom bolag), 22,4 procent av de utestående aktierna i Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer denna huvudägare ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapitalökningar

och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad. Det finns en risk att huvudägare kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna. Om Bolagets huvudägare skulle minska sitt aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyemission av ytterligare aktier

Bolaget kan i framtiden komma att nyemittera ytterligare aktier eller värdepapper som kan omvandlas till aktier. Sådana emissioner kan påverka priset på aktier i Bolaget på ett väsentligt negativt sätt och kan medföra att vinsten per aktie och substansvärdet per aktie minskar. Enligt aktiebolagslagen har aktieägare företrädesrätt att teckna nya aktier pro rata i förhållande till sitt nuvarande aktieinnehav (med undantag för aktier som ska betalas med apportegendom) såvida inte bolagsstämman beslutar annat. Enligt aktiebolagslagen måste ett beslut om att frångå befintliga aktieägars företrädesrätt biträdas av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid bolagsstämman. Nyemissioner kan komma att ske med avvikelse från befintliga aktieägars företrädesrätt till de nya aktierna, såsom till exempel vid framtida förvärv eller aktierelaterade incitamentsprogram. Detta kan leda till att de nuvarande aktieägarnas innehav späds ut. Vidare kan möjligheterna för framtida utländska aktieägare i Bolaget bosatta, eller med adress, i vissa jurisdiktioner utanför Sverige, inbegripet så kallade "U.S. persons" (såsom definierat i den amerikanska så kallade "Regulation S"), att utnyttja sådan företrädesrätt till nya aktier vara begränsade, såvida inte registreringsåtgärder, eller motsvarande, vidtas eller något undantag från kravet på sådana åtgärder är för handen.

Likviditetsrisk

Vid upptagande till handel av aktier i Bolaget på Nasdaq Stockholm kan det inte garanteras att likviditeten i aktierna kommer att vara hög och det är inte heller möjligt att förutse aktiemarknadens intresse för aktierna. Om likviditeten är låg kan det innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i aktiernas pris kan komma att förstärkas.

Framtida utdelning

Förvärvare av aktier i Erbjudandet är berättigade till utdelning (i den mån sådan beslutas) från och med dagen förvärvaren tagits upp som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. De aktier som innehas på den av bolagsstämman eller styrelsen för NP3 beslutade avstämningsdagen är berättigade till utdelning. Framtida utdelningar och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det finns vidare många risker som kan komma att påverka Bolagets verksamhet negativt vilka kan innebära att Bolagets framtida resultat inte möjliggör utdelning i framtiden.

Inbjudan till teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen för NP3 har, i syfte att främja Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt, beslutat att genomföra en ägar-spridning av aktierna i Bolaget genom en nyemission av aktier. Vidare har styrelsen för NP3 ansökt om, och erhållit godkännande under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls, om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Härmed inbjuds investerare att teckna högst 6 666 667 nyemitterade aktier i NP3 i enlighet med villkoren i detta prospekt ("**Erbjudandet**"). Erbjudandet motsvarar 14,1 procent av aktierna och rösterna i NP3 räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Teckningskursen per aktie uppgår till 30 SEK. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Avanza. Utgångspunkten vid fastställande av teckningskursen har varit Bolagets egna kapital per 30 september 2014 om 31,1 SEK per aktie¹⁾, Bolagets aktuella intjäningsförmåga per 30 september 2014 vilken motsvarade ett förvaltningsresultat²⁾ på årsbasis om 4,3 SEK per aktie samt en jämförelse med andra noterade fastighetsbolag. NP3s verksamhet har fortsatt att utvecklas väl efter den 30 september 2014.

Styrelsen för NP3 avser att, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman den 16 september 2014, besluta om en ökning av aktiekapitalet om högst 23 333 334,50 SEK genom nyemission av högst 6 666 667 aktier. NP3 kommer genom nyemissionen att tillföras kapital om högst 200 MSEK före emissionskostnader³⁾. Rätt att teckna de nyemitterade aktierna ska tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare.

Bolaget har lämnat en option till Avanza, vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, att teckna ytterligare högst 1 000 000 nyemitterade aktier i Bolaget, motsvarande 15 procent av det högsta totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till en teckningskurs motsvarande Teckningskursen i Erbjudandet, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet ("Övertilldelningsoption"). Vid full teckning av Erbjudandet samt vid full övertilldelning och utnyttjande av Övertilldelningsoptionen kan antalet nyemitterade aktier komma att uppgå till högst 7 666 667, motsvarande 15,8 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

Vid full anslutning till Erbjudandet, och vid fullt utnyttjad Övertilldelningsoption, kommer antalet aktier och röster i NP3 att öka från 40 784 800 till 48 451 467, vilket motsvarar en ökning med 18,8 procent. Värdet på Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen uppgår vid full anslutning till 230 MSEK.

Sundsvall den 18 november 2014

NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

1) Se avsnittet "Utvald finansiell information".

2) Förvaltningsresultat beräknas före värdeförändringar och skatt.

3) Kostnader i form av ersättning till Catella och uppskattade övriga kostnader hänförliga till Erbjudandet som belastar Bolaget beräknas uppgå till cirka 12 MSEK för räkenskapsåret 2014.

Bakgrund och motiv

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

NP3 har sedan bildandet i slutet av 2010 haft en aktiv tillväxtstrategi och ägde fastigheter med ett värde per 30 september 2014 om 3,2 MDSEK. NP3 grundades av entreprenören och NP3s huvudägare Lars-Göran Bäckvall, styrelseordförande Rickard Backlund samt vd Andreas Nelvig. Genom lokal marknadskännedom samt en lång och gedigen kunskap om fastighetsmarknaden identifierades attraktiva affärsmöjligheter för en ny fastighetsaktör i norra Sverige. Verksamheten startades genom ett apportförvärv av förvaltningsfastigheter i Sundsvall från Norrlands-pojkarna Fastighets AB, där Lars-Göran Bäckvall var huvudägare. Förvärven har sedan bildandet i stor utsträckning utgjorts av enskilda större fastigheter eller mindre fastighetsportföljer. Under juli 2014 genomförde Bolaget sitt hittills största förvärv då fastigheter förvärvades för 760 MSEK från den börsnoterade Kungsliden-koncernen.

NP3s tillväxt har delvis finansierats genom kapital från nya investerare, såväl institutionella som privata, delvis genom att lokala fastighetsägare sålt in fastigheter mot ett deläggande i NP3. NP3s ägarbas har idag en relativt stark lokal förankring till norra Sverige, vilket har varit och är en viktig del i NP3s kontaktnät och vid etablering på nya orter.

I början av 2014 tog styrelsen för NP3 beslut att förbereda Bolaget för en notering. I planen ingick att stärka fastighetsbeståndet ytterligare inför en notering. I juni 2014 genomfördes en nyemission om cirka 410 MSEK, varav cirka 380 MSEK i kontantermission. I kontantermissionen tecknades 173 MSEK av befintliga ägare. Större delar av emissionslikviden har använts till att finansiera fastighetsförvärv under perioden juni–september 2014, däribland den större affären med Kungsliden. Som ett led i förberedelserna konverterades samtliga utestående konvertibla skulder i NP3 till aktier. Konverteringen var genomförd i juni 2014 innebärande att det därefter inte föreligger någon utspädning eller ytterligare räntekostnader för konvertibla skulder.

Styrelsen för NP3 gör bedömningen att en notering av Bolaget gynnar fortsatt expansion och utveckling. Det kapital som NP3 tillförs genom Erbjudandet avses användas för kompletterande förvärv på befintliga marknader. Ett antal affärsmöjligheter utvärderas löpande och det finns goda möjligheter att expandera via förvärv med liknande nyckeltal som i den portfölj NP3 nu har.

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Bolaget lämnat en option till Avanza att teckna ytterligare 1 000 000 aktier ("Övertilldelningsoptionen"), motsvarande 15 procent av det högsta antalet aktier som omfattas av Erbjudandet. Optionen kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Teckningskursen motsvarar teckningskursen i Erbjudandet – 30 SEK per aktie. Vid full teckning av Erbjudandet samt vid full övertilldelning och utnyttjande av Övertilldelningsoptionen kan antalet nyemitterade aktier komma att uppgå till högst 7 666 667 aktier, motsvarande 15,8 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i detta prospekt som upprättats, i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, av styrelsen för Bolaget med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet. Styrelsen för NP3 är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Information om styrelseledamöterna i NP3 återfinns i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Styrelsen för NP3 försäkras härmed att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållanden och att ingenting som skulle kunna påverka prospektets innebörd är utelämnat.

Sundsvall den 18 november 2014

NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 6 666 667 aktier motsvarande 14,1 procent av Bolagets totala antal aktier och röster och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten¹⁾, och
- Erbjudandet till institutionella investerare²⁾.

Teckningskursen per aktie kommer att vara detsamma för allmänheten och för institutionella investerare.

Utöver detta erbjudande kan ytterligare högst 1 000 000 aktier omfattas motsvarande 15 procent av Erbjudandet, om Övertilldelningsoptionen, vilken beskrivs nedan, utnyttjas.

Erbjudandets utfall avses offentliggöras genom pressmeddelande 4 december 2014.

Övertilldelningsoption

Bolaget har utfärdat en övertilldelningsoption till Avanza vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm och innebär att Avanza har rätt att teckna ytterligare högst 1 000 000 aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet.

Fördelning av aktier

Fördelning av aktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. NP3s styrelse kommer att besluta om fördelningen i samråd med Catella och Avanza.

Teckningskurs

Teckningskursen per aktie uppgår till 30 SEK. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Avanza. Utgångspunkten vid fastställande av teckningskursen har varit Bolagets egna kapital per 30 september 2014 om 31,1 SEK per aktie³⁾, Bolagets aktuella intjäningsförmåga per 30 september 2014, vilken motsvarade ett förvaltningsresultat⁴⁾ på årsbasis om 4,3 SEK per aktie samt en jämförelse med andra noterade fastighetsbolag. NP3s verksamhet har fortsatt att utvecklas väl efter den 30 september 2014.

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan

Anmälan om teckning av aktier ska ske under perioden 19 november 2014 – 2 december 2014 kl 17:00 och ska ske med lägst 400 aktier och därefter i jämna poster om 100 aktier. Högsta anmälan för erbjudandet till allmänheten uppgår till 200 000 aktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Bolaget eller Avanza. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Avanzas hemsida (www.avanza.se). Den som är depåkund hos Avanza ska anmäla sig via Avanzas internetjänst.

Anmälan från allmänheten ska vara Avanza tillhanda senast 2 december 2014 kl 17:00. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Observera att anmälan är bindande. Ifylld och undertecknad anmälningssedel ska skickas, faxas eller lämnas till:

Avanza Bank AB
Att: Emissionsavdelningen/NP3
Box 1399
111 93 Stockholm
Besöksadress: Regeringsgatan 103
Telefon: 08-56 22 51 22
Fax: 08-56 22 50 41

För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedeln inlämnas. Observera att öppnandet av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.

Om teckning avser ett belopp som överstiger 15 000 EUR (cirka 139 000⁵⁾ SEK) och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln ska vara giltig. För juridisk person som tecknar för ett belopp som överstiger 15 000 EUR ska alltid en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling för behörig firmatecknare samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning bifogas anmälningssedel för att den ska vara giltig. Juridisk person ska även fylla i information under avsnittet "Ägare" på anmälningssedeln för att den ska vara giltig.

1) Allmänheten avser privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för tecknande av högst 200 000 aktier.

2) Institutionella investerare avser privatpersoner och juridiska personer som anmäler för tecknande av fler än 200 000 aktier.

3) Se avsnittet "Utväld finansiell information".

4) Förvaltningsresultat beräknas före värdeförändringar och skatt.

5) Växlingskurs per 2014-10-31. Källa: Oanda.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, till exempel investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av aktier och teckningsoptioner inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot, respektive tillhandahåller försäkringen, om detta är möjligt.

Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 2 december 2014.

Anmälan via Avanzas internettjänst

Den som är depåkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internettjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på Avanzas webbplats (www.avanza.se). Anmälan via Avanzas internettjänst kan göras från 19 november 2014 fram till 2 december 2014 kl 17:00.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier beslutas av styrelsen för NP3 i samråd med Catella och Avanza, med målet att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 100 aktier och lägst 400 aktier.

Vid en överteckning kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Tilldelning till dem som erhåller aktier kommer i första hand ske så att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan. Tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antal aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 100 aktier. Härutöver kan affärspartner och andra närstående till NP3 samt kunder hos Catella och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i så fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter. Observera att för att komma i fråga för tilldelning måste saldot på det VP-konto/servicekonto, den värdepappersdepå och det ISK-konto som angivits på anmälningssedeln motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

Besked om tilldelning och likvid

Tilldelning beräknas ske omkring den 4 december 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att utsändas till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats aktier kommer inte erhålla ett meddelande. Besked om tilldelning beräknas kunna lämnas från och med kl 09.00 den 4 december 2014 på telefonnummer 08-562 25 041 alternativt genom internet-tjänsten hos Avanza. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt VP-konto/servicekonto, värdepappersdepånummer och ISK-konto hos bank eller annat värdepappersinstitut.

Tecknade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 8 december 2014.

I förekommande fall beräknas likvid dras från på anmälnings-sedeln angivet VP-konto/servicekonto, värdepappersdepå eller ISK-konto omkring den 8 december 2014.

Depåkunder hos Avanza beräknas ha sina tilldelade aktier tillgängliga på depån den 4 december 2014. Likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 2 december 2014 till och med likviddagen den 8 december 2014.

Bristande och felaktig betalning

Om ej full betalning erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle vederlaget vid en sådan överlåtelse innebära att teckningskursen understiger Erbjudandet kan den som först erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälan

Institutionella investerare inbjuds att delta i Erbjudandet och sista dag för anmälan är 3 december 2014 kl 17:00. Minsta anmälan för institutionella investerare uppgår till 200 000 aktier. NP3 förbehåller sig rätten att förkorta anmälningsperioden för institutionella investerare. En eventuell förkortning av anmälningsperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång. Anmälan ska ske till Avanza i enlighet med särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier beslutas av styrelsen för NP3 i samråd med Catella och Avanza med avsikten att bedöma inkomna intressemeddelanden, som i allt väsentligt bedöms vara likvärdiga, med likabehandling. Institutionella investerare som bedöms vara långsiktiga ägare i NP3 kan komma att prioriteras. Tilldelningen beslutas diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte.

Besked om tilldelning och likvid

Institutionella investerare beräknas omkring den 4 december 2014 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter en avräkningsnota utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas i enlighet med avräkningsnotan senast den 8 december 2014.

Bristande och felaktig betalning

Om ej full betalning erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle vederlaget vid en sådan överlåtelse innebära att teckningskursen understiger Erbjudandet kan den som först erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalade aktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring 9 december 2014, varvid Euroclear översänder en VP-avi som visar antal aktier i NP3 som registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till tecknare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Notering av aktierna

Styrelsen har för NP3s räkning ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 18 november 2014 beslutat att godkänna NP3s ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen. Handeln beräknas påbörjas den 4 december 2014, vilket innebär att handel kommer att inledas innan aktier redovisats till tecknarens VP-konto eller värdepappersdepå och i vissa fall innan avräkningsnotan erhållits. Därmed kommer handeln att påbörjas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Den inledande handeln i Bolagets aktier kommer därför att vara villkorad av att villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfylls. Om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuellt levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Handel som äger rum 4 december beräknas ske med leverans och likvid den 8 december 2014.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Avanza komma att genomföra transaktioner på Nasdaq Stockholm som stabiliserar aktiernas marknadskurs eller håller kursen på en nivå som avviker från vad som annars skulle gälla på marknaden. Se avsnittet *"Legala frågor och övrig information – Stabilisering och andra handelsåtgärder"*.

Rätt till utdelning

De aktier som innefattas av Erbjudandet medför rätt till vinstutdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den av bolagsstämman eller styrelsen fastställda avstämningsdagen för sådan utdelning är registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. För vidare information se avsnittet *"Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Aktieägares rättigheter"*.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Bolaget, Catella och Avanza avser ingå ett avtal om placering av aktier i NP3 omkring den 3 december 2014. Erbjudandet är villkorat av att intresset i Erbjudandet enligt Catellas och Avanzas gemensamma bedömning är tillräckligt stort för handel i aktierna, att placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i placeringsavtalet uppfylls och att placeringsavtalet inte sägs

upp. Se vidare avsnittet *"Legala frågor och annan information – Placeringsavtal"* nedan. Placeringsavtalet föreskriver att Avanzas åtagande att förmedla tecknare till aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat bl a av att inga händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet ("Väsentliga negativa händelser") samt vissa andra villkor. Catella och Avanza kan säga upp placeringsavtalet fram till likviddagen, den 8 december 2014, om några Väsentligt negativa händelser inträffar, om de garantier som Bolaget givit Catella och Avanza skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av placeringsavtalet ej uppfylls. Om ovan angivna villkor ej uppfylls och om Catella och Avanza säger upp placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomföras enligt Erbjudandet.

Övrigt

Att Avanza är emissionsinstitut och selling agent innebär inte i sig att Avanza betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas endast som kund hos Avanza om banken i samband med tecknandet lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen. Följden av att Avanza inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Därmed ansvarar tecknaren själv för att ha tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Avanza. Personuppgifter som lämnas till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanzas kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas genom en automatisk datakörning hos Euroclear.



Så här gör du

Anmälan om teckning av aktier kan göras av allmänheten under anmälningsperioden 19 november till 2 december 2014 kl 17:00. Anmälningssedel kan erhållas från Avanzas webbplats, www.avanza.se. Kunder i Avanza ska anmäla sig via Avanzas internettjänst.

Fyll i det antal aktier som du/ni anmäler dig/er för. Anmälan ska avse lägst 400 aktier i jämna poster om 100 aktier.

Ange VP-konto eller depå hos värdepappersinstitut. Endast ett val kan göras. Fyll i uppgifterna i aktuellt val (VP-konto-nummer respektive depånummer och bank/förvaltare/värdepappersinstitut).

Tecknare som tilldelas aktier får avräkningsnota med vidhängande inbetalningsavi.

Fyll i personuppgifter och underteckna anmälningssedeln.



Erbjudandet till allmänheten

Anmälningssedel för teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ)

Skickas eller faxas till: Avanza Bank AB Emission: NP3 Box 1399 111 93 STOCKHOLM Besöksadress: Regeringsgatan 103, Stockholm Tel: 08-562 251 22 Fax: 08-562 250 41	Erbjudandet: Anmälningsperiod: 19 november – 2 december 2014, kl. 17:00 Teckningskurs: 30 SEK per aktie Betalning: Kontant enligt instruktion på avräkningsnota, senast 2 bankdagar efter utsänd avräkningsnota
---	---

Anmälningssedeln skall vara Avanza Bank AB tillhanda senast kl 17:00 den 2 december 2014. Härmed inbjuds Ni, enligt villkoren i Erbjudandet att teckna aktier i NP3 Fastigheter AB (publ) ("Erbjudandet").

Anmälan:
 Jag/Vi anmäler mig/oss härmed, enligt villkoren i Erbjudandet, för teckning av _____ st aktier i NP3 Fastigheter AB (publ). (Teckning av aktier skall ske med lägst 400 aktier och därefter i jämna poster om 100 aktier). Inget courtage utgår.

Betalning skall ske mot avräkningsnota som skickas ut till dem som erhåller tilldelning av aktier i Erbjudandet.

I det fall undertecknad erhåller tilldelning av aktier i Erbjudandet skall tecknade aktier levereras till nedanstående VP-konto eller depå.

VP-konto	Bank/förvaltare
Depå	Bank/förvaltare

OBS! Om depån är kopplad till en kapitalförsäkring eller ett ISK kontakta Er förvaltare för teckning av dessa aktier.

Undertecknad är medveten om och medger att:

- Anmälan är bindande samt att endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insänds kommer enbart den sista att beaktas.
- Genom undertecknande av denna anmälningssedel bekräftar jag/vi tagit del av den information som anges på omslående sida samt att Avanza Bank AB befullmäktigats att för undertecknades räkning verkställa teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ) i enlighet med villkoren i Erbjudandet.
- Genom undertecknande av denna anmälningssedel godkänner jag/vi att NP3 Fastigheter AB (publ) och Avanza Bank AB behandlar personuppgifter för förberedelser och administration av uppdraget.

Personnummer/Organisationsnummer	Telefon dagtid	E-post
Efternamn/Förnamn	Förmann	
Utdelningsadress (gata, box eller dylikt) 1)	Postnummer	Ort
Datum samt underskrift (i förekommande fall av behörig firmatecknare eller förmyndarens)	Land (om annat än Sverige)	
Namnförtydligande		

1) Om Ni är bosatt utomlands skall Ni även besvara frågorna nedan angående "Politiskt utsett ställning".

Politiskt utsett ställning. (Besvaras endast om Ni är bosatt utomlands)	
Är Ni, nära familjemedlem till Er, eller om det finns enskilda ägare vid teckning av juridisk person med en röst- eller ägarandel större än 25 % (både direkt och indirekt ägande räknas) en "person i politiskt utsett ställning" enligt lag (2009:52) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism? ☐ JA ☐ NEJ	
Personnummer	Namn (efternamn, tilltalsnamn)
Typ av funktion	Datum för upphörande (om den upphört)

2) Så anses vara fallet om Ni respektive familjemedlem har eller har haft en viktig offentlig funktion, såsom stats- eller regeringschef, parlamentsledamot, domare i domstol av högsta instans (motstående i ex Högsta domstolen), ambassadör, ledningsposition i statligt bolag etc. Om Ni är osäker, vänligen kontakta Avanza Bank AB.

! Om teckningen avser ett belopp som överstiger EUR 15 000 och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, skall en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln skall vara giltig. För juridisk person som tecknar för ett belopp som överstiger EUR 15 000 skall även en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling för behörig firmatecknare medfölja anmälningssedeln för att den skall vara giltig. Juridisk person skall även fylla i informationen under avsnittet "AGARE" på omslående sida för att anmälningssedeln skall vara giltig.

- Ifyllt och undertecknad anmälningssedel lämnas till Avanza i god tid så att den är Avanza tillhanda senast den 2 december 2014 kl 17:00.
- Anmälan är bindande.
- För de som tilldelats aktier beräknas avräkningsnota utsändas omkring den 4 december 2014. De som inte tilldelats aktier får inte något meddelande.

VD har ordet



NP3 fokuserar på högvakastande kommersiella fastigheter i norra Sverige och kännetecknas av god lokalkännedom, affärsmässighet, effektiv organisation och en personlig stil. NP3 avser nu att genomföra en börs-notering för att möjliggöra fortsatt tillväxt.

NP3 ska fokusera på det som vi är bra på och tror på. Vi tror på norra Sverige med dess unika tillgångar och på kommersiella fastigheter. Vi tror också på mindre prestige, enkelhet och transparens. Vi har fokuserat på expansion för att bli kostnadseffektiva och för att kunna vara närvarande med egen personal på varje marknad. NP3 ska vara norrländskt och personligt och det är precis det jag tycker att vi är. Vi är, trots en liten organisation, närvarande på samtliga våra huvudorter, vilket innebär att vi är tillgängliga och engagerade i vår och våra hyresgästers verksamhet. Att vi från starten av NP3 varit tydliga med att vårt fokus är norra Sverige är en effekt av att många av våra ägare också brinner för norra Sveriges utveckling. Bolagsledningen och styrelsen för NP3 har stort engagemang som bidrar till att NP3 har bra kännedom om de lokala marknaderna.

Översikt

NP3 startade som en idé under en resa genom norra Sverige i juni 2010. De första fastigheterna förvärvades vid årsskiftet 2010/2011 för 230 MSEK. Idag, lite mindre än fyra år senare, är NP3, enligt min bedömning, ett av de betydande kommersiella fastighetsbolagen i norra Sverige med ett fastighetsbestånd om cirka 3,2 MDSEK och en total uthyrningsbar yta om 458 tkvm. Bolaget är verksamt i och omkring Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Vi finns i bra lägen utanför citykärnorna.

NP3 väljer lägen som kännetecknas av starka hyresgäster samt fastigheter med bra kassaflöden och hög avkastning. Vi har valt att fokusera på denna typ av fastigheter, eftersom de har en högre direktavkastning och, enligt mitt sätt att se det, inte innebär större risk än centrala fastigheter då vi kan marknaden. Vårt fokus gör att vi kan erbjuda våra hyresgäster flera lokalalternativ och många etableringsorter i stora delar av norra Sverige.

Stark expansion

NP3, som förvärvat fastigheter för cirka 3 MDSEK sedan starten, ser fortsatt intressant affärsnytta i enskilda fastigheter, men även i att NP3 når än bättre effektivitet i varje marknadsområde samt ytterligare spridning avseende hyresgäster, hyreskategorier och orter. Vi ska dock aldrig gå ifrån vår devis om att göra rätt affärer. Kvalitet i form av rätt förvärv går före kvantitet i form av tillväxt. Ett exempel är den stora affären på 760 MSEK från Kungsleden som vi genomförde under sommaren 2014.

Affären var väldigt bra sett till vår kapitaltillgång samtidigt som beståndet passar ihop med våra befintliga fastigheter och gav oss den fortsättning vi ville ha i Umeå och Luleå. I och med de genomförda förvärven under 2014 har vi nu ett tillräckligt underlag för närvaro på samtliga valda marknader. Vårt fastighetsbestånd och vår lokala närvaro är en god grund för vår fortsatta expansion. Att nå förvaltningsvolymen om cirka 100 000 kvadratmeter per marknadsområde ger stordriftsfördelar då våra kostnader kan fördelas på ännu fler kvadratmeter. Att fortsätta med våra grundtankar på varje ort, att skapa ett fåtal kluster i varje marknadsområde där vi kan erbjuda olika typer av lokaler gör att vår förvaltning blir effektiv och att vi utvecklas med våra befintliga hyresgäster. Är vi aktiva kan vi förhoppningsvis fortsätta göra bra affärer i uthyrningen, förvaltningen och i transaktionerna.

Stabil tillväxt i regionen

NP3s region är norra Sverige från Borlänge i söder till Kiruna i norr. NP3s huvudmarknader i regionen kännetecknas i de flesta fall av en växande befolkning och ett stabilt näringsliv. Näringslivet är differentierat med tyngdpunkt på bl a skog, malm och fritid. Framtidstron är stark i norra Sverige, vilket vi känner av och även vill bidra ytterligare till. Avstånden i vår region bemöter vi väl genom vårt nätverk och våra närvarande affärsansvariga.

Effektiv organisation

NP3 har sedan starten haft ett tydligt fokus på affärsmässighet. Organisationen i NP3 är relativt liten, vilket gör det möjligt att ta snabba beslut och ge anpassade mandat. Resultatet blir ett NP3 som är beslutsförmågigt, affärsmässigt och aktivt i förhandlingar. Vi klarar av att vara en liten organisation genom att vi har ett tydligt fokus på utvalda fastighetskategorier och har valt att köpa in vissa tjänster för att nå effektivitet. Trots att bolaget är förhållandevis ungt har vi en organisation med bred kunskap och erfarenhet. Vi har ett starkt engagemang där vi vågar satsa framåt tack vare tryggheten i form av en stark styrelse, ett bra fastighetsbestånd, en god lönsamhet och en sund balansräkning som grund.

För NP3 är en notering på Nasdaq Stockholm ett naturligt steg i utvecklingen. Noteringen ger NP3 en bättre tillgång till kapitalmarknaden, vilket gör att bolaget kan fortsätta att expandera och utvecklas. Om ytterligare en fyraårsperiod tror, och hoppas, jag att vi är ett ledande kommersiellt fastighetsbolag i norra Sverige. Resan dit är spännande och en utmaning:

Välkommen som aktieägare i NP3 Fastigheter AB!



Andreas Nelvig
Verkställande direktör

NP3 i korthet

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. NP3s inriktning är att äga och förvalta fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning och har som mål att äga minst 100 000 kvadratmeter per marknadsområde för att öka effektiviteten i förvaltningen och uppnå hög marknadsnärvaro. NP3 har sitt säte i Sundsvall.

Fastighetsbestånd¹⁾

Fastighetsbeståndet per 30 september 2014 bestod av 121 förvaltningsfastigheter med en uthyrbar area om 457 859 kvadratmeter och med ett fastighetsvärde om 3,2 MDSEK. Sundsvall utgjorde det största marknadsområdet motsvarande 32 procent av det totala hyresvärdet och 30 procent av fastighetsvärdet. Fastighetsbeståndet delas in i fem fastighetskategorier: handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Handel utgjorde den största fastighetskategorin och motsvarade 34 procent av det totala hyresvärdet och 38 procent av det totala fastighetsvärdet. Fastigheternas direktavkastning uppgick till cirka

8 procent baserat på aktuell intjäningsförmåga. Den genomsnittliga hyreslöptiden uppgick till 4,5 år per 30 september 2014. NP3 har en diversifierad hyressammansättning där de tio största hyresgästerna står för 22 procent av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Större hyresgäster är t ex PostNord, Tibnor, Systembolaget, Wipro och Ramirent.

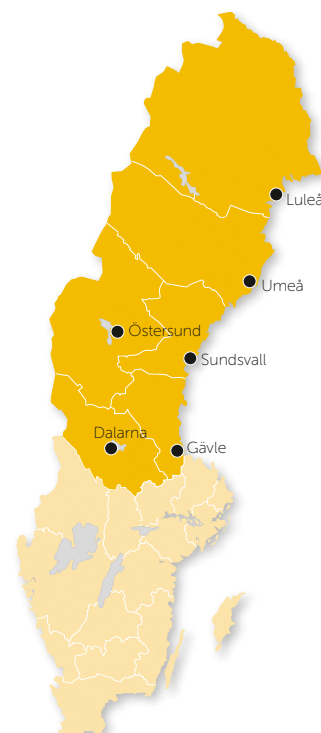
Finansiella mål

NP3 har som mål att över tid ha en god avkastning på eget kapital genom:

- Överskottsgrad som överstiger 75 procent.
- Direktavkastning på fastighetsportföljen på minst 7,5 procent.
- Räntetäckningsgraden ska lägst vara 2 gånger.
- Långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 60–75 procent.

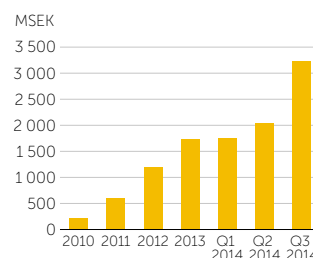
Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningspolicyen gäller från och med verksamhetsåret 2015. För verksamhetsåret 2014 har styrelsen för avsikt att föreslå en utdelning motsvarande 0,50 SEK per aktie. Se även avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägande – Utdelningspolicy" nedan.

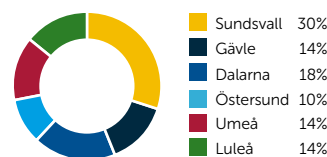


Markeringarna avser NP3s marknadsområden och huvudorter.

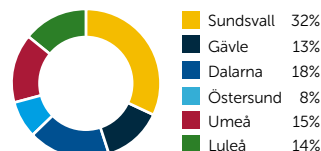
Förändring av fastighetsvärdet 2010–Q3 2014



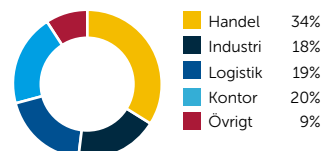
Fastighetsvärde per marknadsområde



Hyresvärde per marknadsområde



Hyresvärde per fastighetskategori



Översiktlig historik

2010

NP3 med sin nuvarande inriktning grundas av entreprenören och NP3s huvudägare Lars-Göran Bäckvall, styrelseordförande Rickard Backlund samt vd Andreas Nelvig. Första förvärvet sker i Sundsvall.

2011

Första förvärven i Gävle och Östersund genomförs. Nya investerare är bland andra NP3 Vänner i Sundsvall AB och NP3 Intressenter i Gävle AB, bestående av lokala investerare med förankring i Sundsvall och Gävle.

2012

Tillväxt inom samtliga marknadsområden samt förvärv i Falun. Nya investerare är exempelvis Erik Selin Fastigheter AB, Allba Holding AB, Polarrenen AB och Östersjöstiftelsen.

2013

Första förvärven i Umeå och Luleå genomförs. Nya investerare är exempelvis Länsförsäkringar i Norrbotten och Västernorrland samt Göthes Järn AB.

2014

NP3 stärker närvaron på samtliga sex marknadsområden genom att förvärva fastigheter för 1,5 MDSEK, konverterar samtliga konvertibla skulder till aktier samt genomför en kontant nyemission i juni som tillför Bolaget cirka 380 MSEK.

1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

Finansiell översikt

Resultatposter

MSEK	Aktuell intjäningsförmåga ¹⁾	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
		2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Intäkter	343	162	107	149	90	39
Driftöverskott	255	128	84	116	70	31
Förvaltningsresultat	177	67	38	53	27	11
Resultat efter skatt		81	5	32	40	5

Balansposter

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	3 242	1 498	1 737	1 250	601
Eget kapital	1 267	215	280	166	49
Eget kapital inkl. konvertibla skulder	1 267	562	688	408	159

Nyckeltal

	Aktuell intjäningsförmåga ¹⁾	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Fastighetsrelaterade²⁾						
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm		458	203	237	167	63
Överskottsgrad, %		79	78	78	78	80
Direktavkastning, %		5,8	5,8	8,1	8,2	7,6
Finansiella³⁾						
Avkastning på eget kapital, %		10,5	2,7	15,2	24,7	29,2
Avkastning på eget kapital inkl konvertibla skulder, %		9,0	2,9	8,4	11,9	14,1
Belåningsgrad, %		59,4	60,5	59,7	60,9	65,5
Soliditet, %		37,8	13,6	15,4	12,8	7,9
Soliditet inkl. konvertibla skulder, %		37,8	35,4	37,8	31,5	25,8
Nyckeltal per aktie före utspädning³⁾						
Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	296	344	210	98
Eget kapital, SEK/aktie ⁴⁾		31,1	36,4	40,7	39,4	25,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie		32,3	–	–	–	–
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾	4,3	3,4	7,5	9,7	7,6	7,1
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		4,1	1,0	5,8	11,4	3,3
Nyckeltal per aktie efter utspädning³⁾						
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental		0	694	807	494	229
Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	990	1 151	705	327
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾		2,2	2,2	2,9	2,2	3,8
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		2,9	0,8	2,4	4,0	2,7

1) Aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2014. För fullständig information om intjäningsförmåga se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

3) Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.

4) Eget kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1 som genomfördes i september 2014.

Not: NP3 redovisar i enlighet med IFRS för åren 2012, 2013, perioden jan-sep 2013 och perioden jan-sep 2014 för året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper.

Tio största ägare per 30 september 2014

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Lars-Göran Bäckvall genom bolag	9 143 500	22,4
Östersjöstiftelsen	1 913 800	4,7
Polarrenen AB	1 857 400	4,6
Erik Selin Fastigheter AB	1 685 800	4,1
Allba Holding AB	1 234 600	3,0
Akilakonsulting AB	1 067 200	2,6
Endicott Sweden AB	1 040 000	2,5
Göthes Järn AB	1 021 600	2,5
Länsförsäkringar Norrbotten	880 200	2,2
Banque Inter. à Luxembourg	880 200	2,2
Tio största aktieägare	20 724 100	50,8
Övriga aktieägare	20 060 700	49,2
Totalt	40 784 800	100,0



Intervju med styrelseordförande



Rickard Backlund är styrelseordförande sedan bildandet av NP3 år 2010. Rickard är även vd för Grön Bostad, styrelseledamot för Cityhold och styrelseordförande för Amasten och han har tidigare varit koncernchef för Aberdeen Property Investors.

Vad ser du som NP3s största styrkor?

– NP3 har det som kännetecknar framgångsrika entreprenörsföretag, en liten organisation med korta beslutsvägar och en tydlig affärsidé. Det gör att vägen från idé till handling är kort och sannolikheten för att det blir affär ökar. Dessutom har NP3 en stark lokal förankring i de orter där bolaget är etablerat.

Vad var tankarna när du var med och bildade bolaget?

– Vi tre som var med i starten hade en god kännedom om fastighetsmarknaden och vi var övertygade om att det fanns mycket goda affärsmöjligheter för en ny fastighetsaktör med en stark lokal förankring i Norrland. Vår vision är att skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag, vilket kommer att innebära bra avkastning och bra utdelning på aktien. Min bedömning är att NP3 är relativt ensamt om en målsättning om att dela ut 60 procent av resultatet efter betald skatt. Våra fastigheter har idag en direktavkastning om cirka 8 procent samtidigt som vår aktuella lånekostnad är cirka 3 procent, vilket ger attraktiva kassaflöden från förvaltningen.

Hur har ni bedömt den norrländska marknaden?

– Det finns fördomar om utvecklingsmöjligheterna i Norrland, men vad NP3 gör är att satsa målmedvetet på de starkaste regionerna och orterna i Norrland, de orter som har både differentierat näringsliv och, i de flesta fall, befolkningstillväxt. Det borgar för långsiktig lönsamhet. Genom vår marknadsnärvaro har vi dessutom kunskap som ger oss viktig information i våra investeringsbeslut.

Varför noteras NP3 och hur ser du på framtiden?

– Erbjudandet och noteringen kommer att bredda ägandet och ge NP3 en bättre tillgång till kapitalmarknaden samt skapa en likvid aktie. Efter noteringen kommer NP3 att ha ännu bättre förutsättningar att expandera och utvecklas på den norrländska marknaden. Med en större kapitalbas har bolaget möjligheten att göra fler bra affärer och kan öka effektiviteten i förvaltningen genom större bestånd på respektive marknadsområde.

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och NP3s marknadsposition i förhållande till konkurrenter som anges i detta prospekt är NP3s samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. NP3 har i prospektet eftersträvat att korrekt återge informationen från dessa källor, men har inte verifierat informationen. Såvitt NP3 känner till och kan bedöma har inga signifikanta fakta som skulle göra informationen felaktig eller vilseledande utelämnats.

Svensk ekonomi

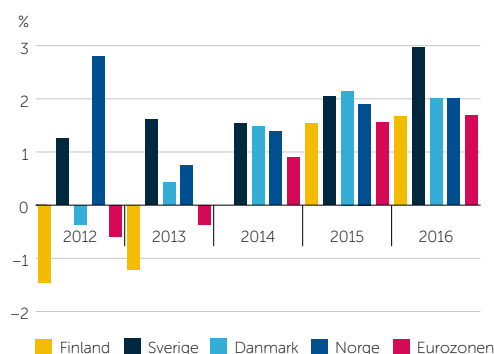
Svensk BNP växte med 1,6 procent under 2013 och växte med 1,9 procent i årstakt under andra kvartalet 2014, enligt Statistiska Centralbyrån (SCB). Konjunkturinstitutet (KI) prognostiserar en tillväxt om 2,2 procent för helåret 2014 och 3 procent för 2015, se figur 1. Enligt KI drivs återhämtningen i ekonomin av inhemsk efterfrågan i form av hushållens konsumtion, en expansiv ekonomisk politik och investeringar i framförallt bostäder. Export bidrar mindre till återhämtningen än normalt i en återhämtningsfas eftersom den ekonomiska utvecklingen i övriga Europa har varit och är fortsatt svag.

Under det tredje kvartalet 2014 har konjunkturbarometern från KI och Inköpschefsindex från Sveriges Inköps- och Logistikförbund (SILF) rört sig i sidled eller försvagats vilket förstärker bilden av en långsam återhämtning inom stora delar av både tjänste- och industrisektorn.

Sysselsättningstrenden har varit positiv enligt data från SCB och enligt KI fortsätter sysselsättningsgraden att öka under 2014–2018. Tillväxttakten beräknas till cirka 1 procent per år. Samtidigt räknar KI med att även arbetskraften fortsätter att växa i snabb takt vilket innebär att arbetslösheten börjar sjunka först under andra halvan av 2015. Efter en ränteuppgång under 2013 så har både långa och korta räntor under 2014 återigen fallit till nära de tidigare lägstannivåerna, se figur 3.

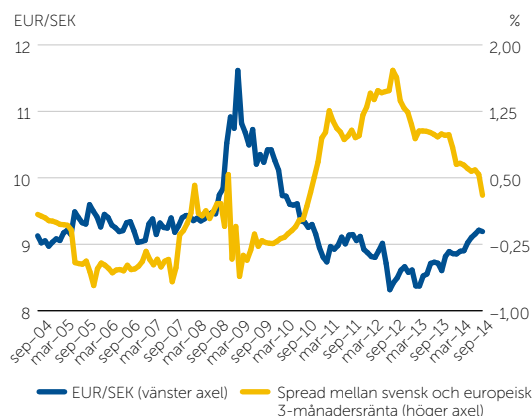
Sänkta reporäntor, penningpolitisk stimulans och låg inflation både i Sverige och eurozonen talar för en period av fortsatt låga räntor och försvagad kronkurs. KI förväntar sig att det dröjer till 2017 innan den långa obligationsräntan stiger till över 3 procent och reporäntan till över 2 procent. Riksbanken förväntar sig att det dröjer till 2016 innan inflationen når upp till, eller överstiger, inflationsmålet på 2 procent.

Figur 1: BNP-utveckling, utfall och prognos



Källa: Datastream

Figur 2: Valuta- och ränteutveckling



Källa: Datastream

Källor: Datscha, Konjunkturinstitutet, Catellas fastighetsinvesteringsundersökning CREDI, SILF, SCB

Investeringsmarknaden för fastigheter

Riket

Under år 2013 omsattes, enligt Datscha, fastigheter på den svenska investeringsmarknaden till ett värde om cirka 97 MDSEK, vilket är något under genomsnittet för de senaste tio åren. År 2014 har hittills varit det starkaste året sedan finanskrisen (2008/2009) med avseende på transaktionsaktivitet, och fastigheter för cirka 62 MDSEK omsattes under årets sex första månader enligt siffror från Datscha. Det är den högsta halvårs-siffran sedan 2007 då fastigheter för 72 MDSEK omsattes under motsvarande period. Ett tecken på den stigande likviditeten och investeringsviljan är att den genomsnittliga transaktionsstorleken för kommersiella fastigheter och flerbostadshus gradvis stigit, från 150 MSEK per affär i början av 2010 till drygt 350 MSEK under början av tredje kvartalet 2014.

Efterfrågan på svenska fastigheter gynnas av goda finansieringsvillkor och starka kapitalinflöden hos institutioner och fastighetsfonder, låg avkastning på alternativa investeringar och Sveriges relativa styrka i ekonomin i jämförelse med eurozonen. Likviditeten på marknaden är hög med europeiska mått mätt, speciellt för högkvalitativa kommersiella fastigheter belägna inom storstadsregionerna samt bostads- och samhällsfastigheter med stabila kassaflöden.

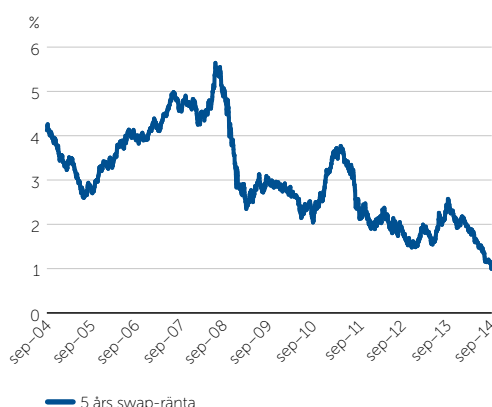
De främsta aktörerna på transaktionsmarknaden är för närvarande de noterade fastighetsbolagen som genomfört förvärv till ett värde av 45 MDSEK sedan början av 2013 enligt Catellas transaktionsstatistik, vilket motsvarar cirka 30 procent av den totala volymen under perioden. God tillgång på finansiering vilket bl a bekräftats i Catellas fastighetsinvesteringsundersökning CREDI, se figur 4, har drivit transaktionsviljan hos de noterade fastighetsbolagen och andra belånade aktörer.

Lånemöjligheterna för fastighetsinvesterar har gradvis förbättrats sedan andra halvan av 2012. Framförallt handlar det om att fler aktörer bland fastighetsbolag och fastighetsfonder får tillgång till finansiering och att den marginal på underliggande ränta som bankerna tar ut har sjunkit markant under de senaste två åren. I Catellas fastighetsinvesteringsundersökning CREDI, som publicerats senast i oktober 2014, föll huvudindex med 9,7 enheter till 56,6 jämfört med juni 2014. I underliggande index bekräftas att både långivare och låntagare har sett ett förbättrat finansieringsklimat under de senaste tre månaderna, men även att tillgången på finansiering inte förväntas förbättras ytterligare de kommande tre månaderna, se figur 4. I kombination med en förbättring av finansieringsvillkoren har även typiska benchmarkräntor för fastighetslån såsom den femåriga swap-räntan sjunkit kraftigt under 2014 vilket ytterligare förbättrar affärsmöjligheterna för belånade fastighetsinvesterar, se figur 3.

De institutionella köparna i form av livförsäkringsbolag och andra pensionsförvaltare stod för närmare 40 procent av förvärvsvolymen under 2010–2012, direkt eller genom delägda bolag. Därefter har deras andel av fastighetsförvärv minskat till cirka 20 procent som en konsekvens av förbättrade finansieringsvillkor och därmed hårdare konkurrens från belånade investerare.

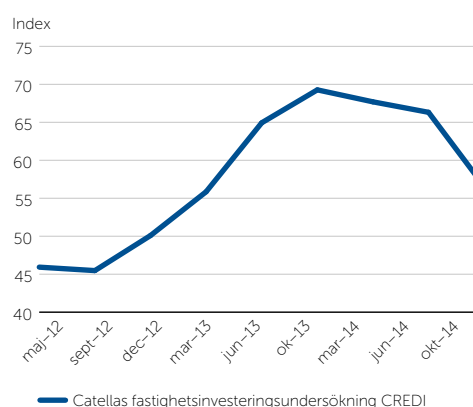
De utländska aktörerna¹⁾ har ökat sin andel av förvärv sedan finanskrisen men andelen utländska aktörer¹⁾ på den svenska marknaden är fortfarande markant lägre än före finanskrisen (2008/2009). De utländska aktörerna¹⁾ är generellt sett starkast inom segmentet handelsfastigheter, där de under 2014 hittills stått för 55 procent av förvärvsvolymen.

Figur 3: Ränteutveckling



Källa: Datastream

Figur 4: Marknaden för fastighetsfinansiering

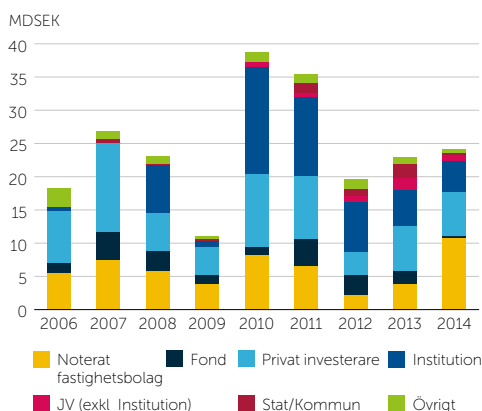


Källa: Datastream

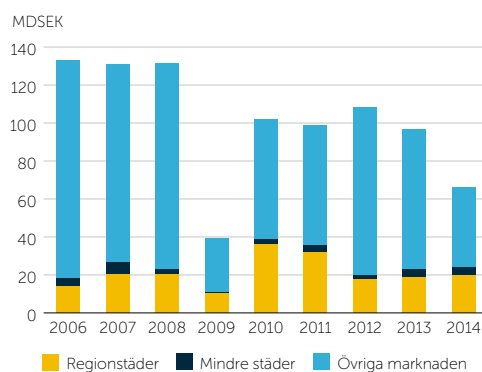
1) Utländska aktörer avser fastighetsägare med sitt säte utanför Sverige.

Källor: Datscha, Konjunkturinstitutet, Catellas fastighetsinvesteringsundersökning CREDI, SILF, SEB

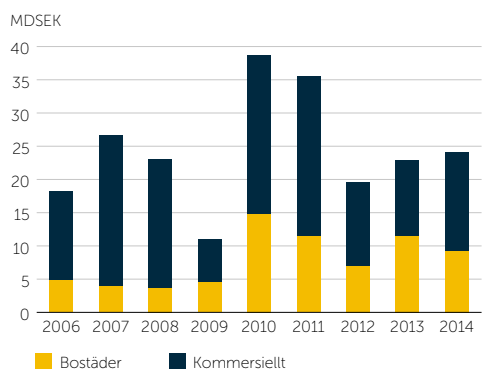
Figur 5: Regionstäder och mindre städer, transaktionsvolym per köparkategori



Figur 6: Transaktionsvolym Sverige, per delmarknad



Figur 7: Regionstäder och mindre städer, transaktionsvolym per fastighetstyp



Källa: Catella (samtlige ovanstående diagram)

Transaktionsmarknaden utanför storstadsregionerna

Transaktionsvolymen i regionstäder och mindre städer utanför storstadsregionerna summerade under 2013 till 23 MDSEK, motsvarande ungefär 25 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Under 2014 har transaktionsaktiviteten i regionstäder, medelstora och mindre städer varit högre än föregående år. En större likviditet för geografiskt diversifierade portföljer och bättre finansieringsvillkor är bidragande orsaker. Samtidigt har riksdagsvalet 2014 inneburit lägre aktivitet på säljsidan bland kommunala aktörer.

De största aktörerna på marknaden under 2013 och 2014 har varit de noterade fastighetsbolagen som förvärvat för mer än 14 MDSEK i regionstäderna och mindre städer. Även privata investerare, både lokala och regionala aktörer har varit aktiva i regionstäderna och mindre städer, se figur 5.

Precis som på den övriga marknaden har transaktionsaktiviteten i regionstäder och mindre städer tagit fart under första halvan av 2014. Under första halvåret 2014 registrerade Catella fler transaktioner i regionstäder och mindre städer än under hela 2013. Framförallt är det aktiviteten inom segmentet kommersiella fastigheter som har ökat medan bostadstransaktionernas andel minskat från 50 procent 2013 till 40 procent under första halvan av 2014, se figur 6 och 7.

I likhet med aktörer som verkar i storstadsregionerna finns en större riskvilja bland marknads aktörer som verkar i regionstäder och mindre städer. Den pågående ekonomiska återhämtningen ökar förväntningarna på stigande intäkter i fastighetssektorn då efterfrågan på lokaler typiskt sett ökar i en bättre konjunktur. En högre efterfrågan kan potentiellt innebära lägre vakanser och/eller högre hyror. Samtidigt är finansieringsläget för fastigheter fortsatt gynnsamt genom att räntan är låg och en ökande konkurrens på utlåningssidan har både sänkt den totala lånekostnaden och förbättrat möjligheterna för fler olika typer av aktörer att erhålla lånefinansiering. Denna utveckling gör att fler aktörer med fokus på aktiv förvaltning, högavkastande fastighetstyper, lägen samt projektfastigheter är aktiva på marknaden och bidrar till en högre total riskvilja och större likviditet i fler segment.

Norra Sverige

NP3s fastighetsbestånd är beläget i norra Sverige, vilket avser Norrlandslänen inklusive Dalarna. I norra Sverige bor cirka 1,4 miljoner invånare, varav drygt 0,7 miljoner i de tio största kommunerna: Umeå, Gävle, Sundsvall, Luleå, Skellefteå, Östersund, Falun, Örnsköldsvik, Borlänge och Piteå. Av Sveriges 25 största städer finns sex i norra Sverige.

Samtliga stora städer i norra Sverige har haft en positiv ekonomisk utveckling under de senaste tio åren. Befolkningen har ökat i alla orter förutom Örnsköldsvik. Jämfört med befolkningsutvecklingen för Sverige, exklusive de tre storstadsregionerna Stockholm, Malmö och Göteborg, har Umeå, Borlänge, Gävle, Sundsvall och Luleå haft en starkare utveckling, se figur 8. Antalet sysselsatta och den totala lönesumman har också växt under de senaste fem åren, se figur 9 och 10.

Sverige utgörs av 70 arbetsmarknadsregioner vilka består av grupper av kommuner som bildar ett kluster med inbördes hög arbetspendling till en central kommun. Statistiska Centralbyrån klassificerar huvudkommunen i en arbetsmarknadsregion som en regionstad. Dessa städer utgör navet i regionens näringsliv och arbetsmarknad. NP3s fastighetsbestånd är koncentrerat till ett totalt större arbetsmarknadsregioner med tillsammans cirka en miljon invånare; Sundsvall, Umeå, Luleå,

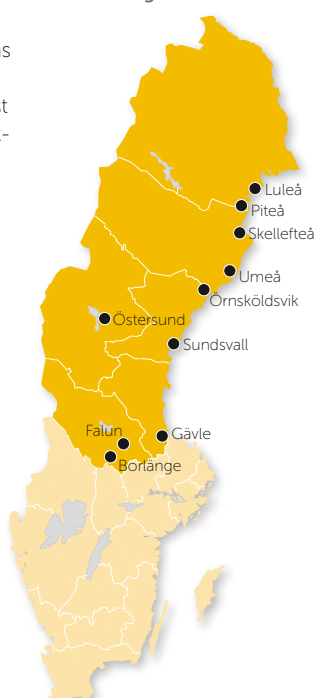
Falun/Borlänge, Gävle, Härnösand, Östersund, och Skellefteå. Beståndet är i huvudsak lokaliserat inom respektive arbetsmarknadsregions regionstad. Starka tillväxtorter som Umeå, Sundsvall, Gävle och Luleå utgör därmed basen för NP3s fastighetsportfölj. Det finns ett tydligt samband mellan regionernas ekonomiska utveckling och efterfrågan på både lokaler och bostäder. Förutsättningarna för en lönsam fastighetsaffär är alltså i stor utsträckning beroende av utvecklingen inom respektive region och i synnerhet med utvecklingen inom respektive arbetsmarknadsregions huvudkommun.

Universitet och högskolor har en betydande närvaro i norra Sverige genom Umeå universitet, Luleå tekniska universitet, Mittuniversitetet i Sundsvall samt Dalarnas högskola med campus i Falun och Borlänge. Näringslivet i de olika länen har olika inriktningar med basen i energiproduktion, råvaruexport och metall- och tillverkningsindustri. Dynamiken kring de växande universiteten och den näringslivsutveckling som skett i spåren av de senaste decenniernas regementsnedläggningar har drivit på utvecklingen i norra Sverige mot en expanderande IT- och tjänstesektor och lokala kluster inom t ex life sciences och metallurgisk forskning med tydlig koppling till både den akademiska världen och industrin. För marknadsinformation gällande NP3s marknadsområde se avsnittet "NP3s marknadsområden".

Fastighetsägande bolag i norra Sverige

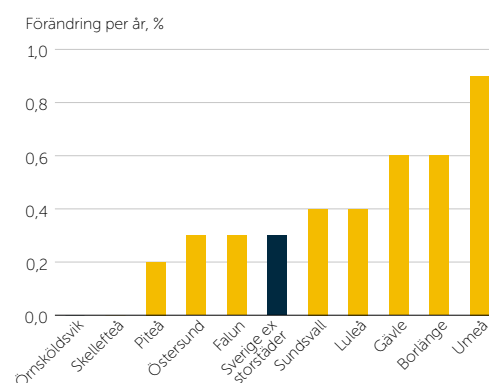
Ägare av kommersiella fastigheter i norra Sverige består i stor utsträckning av kommunala bolag, lokala privata fastighetsägare med fastigheter på en eller ett fåtal orter, egenanvändare alternativt av nationella fastighetsägande bolag med huvudkontor utanför norra Sverige. Fastighetsbolag med en uttalad strategi att äga och förvalta kommersiella fastigheter i norra Sverige är främst NP3 och Diös Fastigheter AB (Diös). Diös är norra Sveriges största privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om 12 MDSEK per 30 september 2014. En annan stor fastighetsägare i norra Sverige är Norrporten Fastigheter AB (Norrporten) som ägs av AP-fonderna. Norrporten äger till skillnad från NP3 och Diös även fastigheter utanför norra Sverige. Diös och Norrporten har en stor andel centralt belägna fastigheter. Bolaget bedömer att fastighetsfonder och utländska aktörer har ett begränsat innehav av kommersiella fastigheter i norra Sverige samt att deras intresse för direktinvesteringar i norra Sverige främst avser handels- och logistikfastigheter. För fastighetsägare på NP3s huvudorter se avsnittet "NP3s marknadsområden".

Norra Sveriges 10 största städer

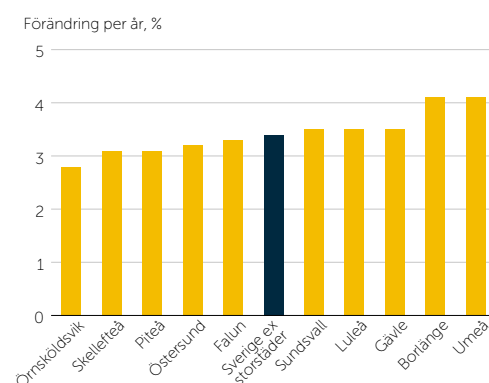


NP3 äger fastigheter i nio av norra Sveriges tio största städer.

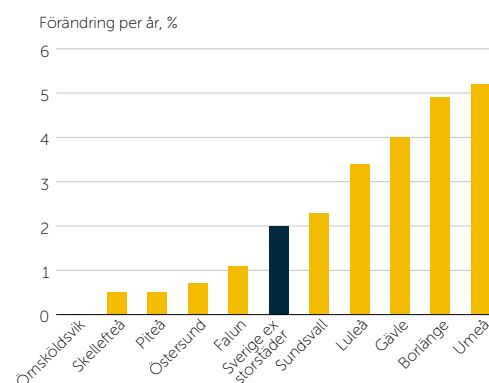
Figur 8: Befolkningsutveckling 10 största orterna i norra Sverige 2003–2013, årstakt



Figur 9: Tillväxt lönesumma 10 största orterna i norra Sverige 2007–2012



Figur 10: Tillväxt sysselsättning 10 största orterna i norra Sverige 2007–2012



Kommuninvånare

År 2013

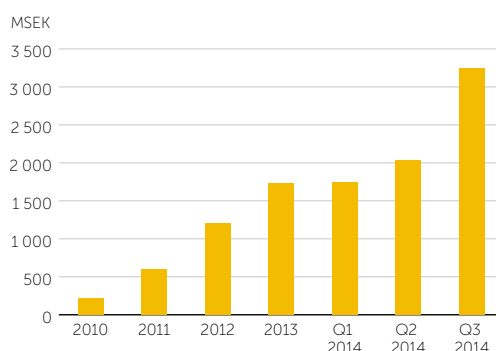
Umeå	118 000
Gävle	97 000
Sundsvall	97 000
Luleå	75 000
Skellefteå	72 000
Östersund	60 000
Falun	57 000
Örnsköldsvik	55 000
Borlänge	50 000
Piteå	41 000
Summa	722 000

Källa: SCB (samtliga ovanstående diagram och tabell)

Verksamhetsbeskrivning

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag. NP3 har sedan starten i slutet av 2010 haft en aktiv tillväxtstrategi och ägde per 30 september 2014 fastigheter med ett marknadsvärde om 3,2 MDSEK¹.

Förändring av fastighetsvärdet 2010–Q3 2014



Historik

2008–2009

Den bakomliggande legala enheten för NP3 bildas, med Norrlandspojkarna Entreprenad AB och Norrlandspojkarna AB samt nuvarande vd Andreas Nelvig, genom bolag, som ägare. En fastighet belägen i Härnösand förvärvas. Under 2009 förvärvas ytterligare en fastighet i Sundsvall.

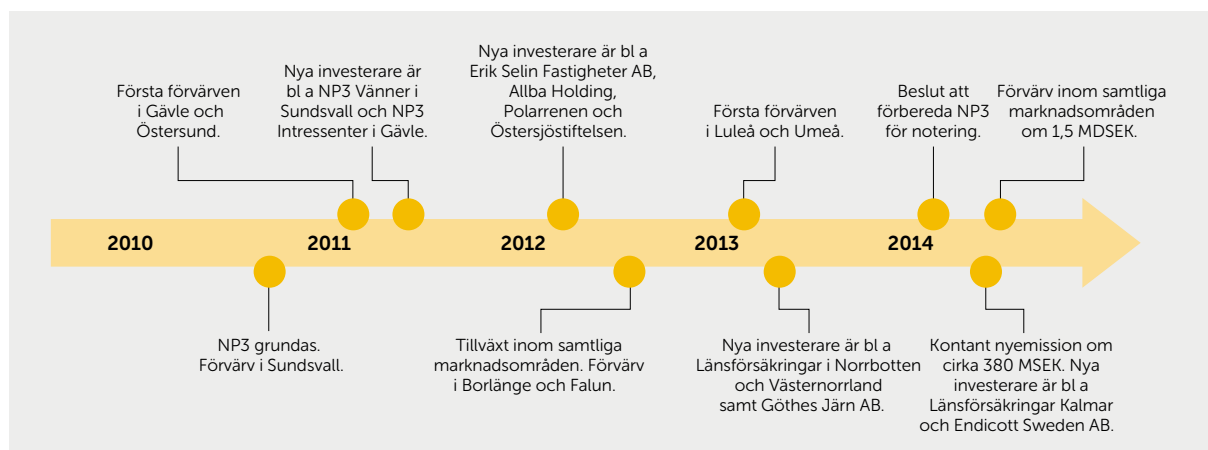
2010

NP3 med sin nuvarande inriktning startas av entreprenören och NP3s huvudägare Lars-Göran Bäckvall, styrelseordförande Rickard Backlund samt vd Andreas Nelvig. Verksamheten inleds genom ett apportförförvärf av förvaltningsfastigheter i Sundsvall från Norrlandspojkarna Fastighets AB, med Lars-Göran Bäckvall som huvudägare.

2011

Tio fastigheter belägna i Gävle, i bl a industriområdet Sörby Urfjäll, och en fastighet i Östersund, belägen i handelsområdet Lillänge, förvärvas under året. Anders Nilsson tillträder som styrelseledamot under året. Under året tillförs NP3 174 MSEK från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 17 fastigheter, belägna i Sundsvall, Gävle och Östersund, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 601 MSEK.

Kort historik



1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

2012

Året präglas av fortsatt tillväxt med lönsamhet och vakansgrad i linje med NP3s mål. Under andra kvartalet förvärvar NP3 en handelsfastighet belägen i Falun, i det nyutvecklade handelsområdet Dalregementet, samt två industrifastigheter belägna i Borlänge. Under andra delen av året förvärvas en kontorsfastighet i Sundsvall och en fastighetsportfölj innefattande ytterligare 20 fastigheter belägna i Sundsvallsregionen (Sundsvall och Timrå), motsvarande ett fastighetsvärde om 135 MSEK. Portföljen förädlas och en fastighet belägen i Gävle avyttras. Under året tillförs NP3 29 MSEK från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 45 fastigheter belägna i Sundsvall, Timrå, Härnösand, Örnsköldsvik, Gävle, Falun, Borlänge och Östersund, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 1 250 MSEK.

2013

Året inleds med att NP3 flyttade till nya lokaler i fastigheten Köpmannen 1, belägen i Sundsvall, som förvärvades under 2012. Under första kvartalet förvärvas sju fastigheter belägna i Dalarna (fem i Falun och två i Leksand). Under andra och tredje kvartalet stärker NP3 sin närvaro i Gävle genom förvärv av logistik- och handelsfastigheter belägna i Hemsta, Sörby Urfjäll och Näringen. Efter en stark tillväxt i Sundsvall, Gävle, Dalarna och Östersund etablerar sig NP3 under fjärde kvartalet även i tillväxtorterna Umeå och Luleå genom förvärv av kontors-, handels- och logistikfastigheter. Under året tillförs NP3 240 MSEK från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 66 fastigheter belägna i Sundsvall, Timrå, Härnösand, Örnsköldsvik, Gävle, Falun, Borlänge, Skellefteå, Borlänge, Umeå och Luleå, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 1 737 MSEK.

2014

Året inleds med förvärv av en kontorsfastighet belägen i Umeå och undertecknande av ett betydande hyresavtal med Stadium Outlet i köpcentrumet Lillånge i Östersund. Under första kvartalet förvärvas även en fastighet belägen i Luleå och i samband med denna transaktion avyttras en utvecklingsfastighet belägen på samma ort. Bolaget hade för avsikt att avyttra utvecklingsfastigheten redan vid förvärvet, som ingick i fastighetsportföljen vilken förvärvades under fjärde kvartalet 2013. I april kommunicerar Bolaget sin avsikt att noteras vid Nasdaq Stockholm kring årsskiftet 2014/2015.

I juni konverteras samtliga konvertibla skulder till eget kapital. I slutet av juni genomförs nyemissioner om cirka 410 MSEK varav 173 MSEK tecknas av befintliga ägare. Emissionslikviden används till att finansiera förvärv under perioden juni till september. I juli förvärvas en fastighetsportfölj från Kungsleden omfattande cirka 145 000 kvadratmeter med fastigheter belägna på Bolagets samtliga sex marknadsområden.

Vid slutet av tredje kvartalet innefattar fastighetsbeståndet 121 fastigheter, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 3 242 MSEK, belägna i Sundsvall, Timrå, Härnösand, Leksand, Skellefteå, Sveg, Örnsköldsvik, Gävle, Falun, Borlänge, Sollefteå, Umeå, Nordmaling, Gällivare, Kiruna och Luleå.

Verksamhet

NP3s inriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom fastighetskategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. NP3 har som mål att äga minst 100 000 kvadratmeter per marknadsområde för att uppnå effektivitet. Bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning. Hyresvärdets exponering mot en enskild hyresgäst är, över tid, begränsad till fem procent, men det gäller ej för hyresgäster som har en hög tillförlitlighet såsom stat, kommun eller landsting.

Affärsidé

NP3 ska med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige.

Vision

NP3 ska genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Strategi

NP3 ska genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende.

Finansiella mål

NP3 har som mål att över tid ha en god avkastning på eget kapital genom:

- Överskottsgrad som överstiger 75 procent.
- Direktavkastning på fastighetsportföljen på minst 7,5 procent.
- Räntetäckningsgraden ska lägst vara 2 gånger.
- Långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 60–75 procent.

NP3 har som mål att den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till 95 procent.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningspolicyn gäller från och med för verksamhetsåret 2015. För verksamhetsåret 2014 har styrelsen för avsikt att föreslå en utdelning motsvarande 0,50 SEK per aktie. Framtida utdelningar, och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer.

Fastighetsskötsel, förvaltning och uthyrning

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex marknadsområden. Varje marknadsområde leds av en affärsansvarig placerad i Sundsvall, Gävle, Borlänge, Umeå och Luleå. De affärsansvariga är dedikerade till kundrelationer och uthyrning och har som ansvar att upphandla och omförhandla hyreskontrakten i fastigheterna. I den dagliga verksamheten arbetar de affärsansvariga med att optimera driftöverskottet för varje fastighet.

NP3 har en förvaltningsansvarig som ansvarar för upphandling och hanteringar av samtliga förvaltningsavtal och samordnar förvaltningen mellan de sex marknadsområdena. NP3 har valt en affärsmodell där fastigheternas löpande förvaltning, skötsel och drift sköts av underleverantörer där Fastighetssnabben AB utgör den största samarbetspartnern. Fastighetssnabben AB sköter även en stor del av den löpande ekonomiska förvaltningen, se avsnittet "Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal". Fastighetssnabben AB har cirka 130 medarbetare och närvaro i Luleå, Härnösand, Sundsvall, Östersund, Järpen, Hudiksvall, Söderhamn, Uppsala och Borlänge.

Utveckling av fastighetsbeståndet

NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete med hyresgästerna och strategiska investeringar för framtida lönsamhet. Viktiga faktorer för framtida lönsamhet är Bolagets lokala marknadskännedom och förmåga av att kontinuerligt arbeta med varje enskild fastighet genom strategiska utvecklingsåtgärder. För varje fastighet finns en affärsplan.

Transaktionsverksamhet

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med strategiska förvärv och försäljningar för att skapa värden för aktieägarna. Ett kontinuerligt arbete med förvärv och försäljningar syftar till att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori, där lämplig risk- och avkastningsnivå bedöms i varje enskilt fall.

Transaktionsverksamheten styrs av den övergripande strategin som anger att Bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning och med målet om ett fastighetsbestånd per marknadsområde om minst 100 000 kvadratmeter. Fastighetsportföljens allokering på marknader med färre än 20 000 invånare är begränsad till 20 procent. Ett övergripande mål för Bolaget idag är att öka närvaron i marknadsområdena Gävle, Umeå och Luleå.

Fastigheter som medföljer vid större förvärv och som avkastar under Bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering anses udda, avyttras senare. Som stöd i förvärvs- och försäljningsprocessen har Bolagets ledning en investeringskommitté med fyra utvalda styrelseledamöter som har bred kompetens och erfarenhet.

NP3s miljöarbete

NP3 arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan. Som en del i miljöarbetet besiktas och underhåller man systematiskt fastigheterna i enlighet med de tre–femåriga affärsplaner som upprättas för samtliga fastigheter.

NP3 strävar efter att hitta lösningar tillsammans med hyresgästen där ekonomiskt ansvar och miljöansvar går hand i hand. I majoriteten av fastigheterna använder sig NP3 av individuell mätning och debitering, innebärande att hyresgästerna betalar sin egen energi, vilket reducerar energiförbrukningen.

NP3 har valt att på majoriteten av fastigheterna använda 100 procent ursprungsmärkt el, vilket innebär att all energi som används kommer från förnybara energikällor.

Även där hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning strävar NP3 efter att hitta hållbara lösningar gällande energibesparing och mer miljövänliga värmekällor. Under 2014/2015 pågår byggnation av en BREEAM Silver-certifierad fastighet till den kommande hyresgästen Skanska i Umeå. Sedan tidigare äger NP3 en Green Building-certifierad fastighet och arbetet med att certifiera fler fastigheter kommer fortsätta, framförallt vid om- och nybyggnationer. För tillfället ansöker Bolaget om att Green Building-certifiera ytterligare två fastigheter.

Organisation och medarbetare

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner: uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning,

Ledning

NP3s ledning består av vd, ekonomichef och IR-chef. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av Bolaget enligt den beslutade strategin.

Uthyrning och marknad

NP3s sex marknadsområden leds av fem affärsansvariga placerade i Sundsvall, Gävle, Borlänge, Umeå och Luleå. Den affärsansvariga i Gävle har även ansvar för marknadsområdet Östersund.

De affärsansvariga är NP3s ansikte mot hyresgästerna vilket skapar kontinuitet i relationen med hyresgästerna genom att dessa möter samma person i den löpande kontakten med Bolaget. Att varje fastighet har en dedikerad affärsansvarig innebär att NP3 som organisation har en gedigen kunskap om varje fastighet vad gäller dess byggnad och hyresgäster. De affärsansvariga upprättar tillsammans med ledningen en tre–femårig affärsplan för varje fastighet, vilka uppdateras kontinuerligt.

Drift och fastighetsförvaltning

Drift och fastighetsförvaltning innefattar den förvaltningsansvariga som ansvarar för upphandling, hanterar samtliga förvaltningsavtal samt samordnar förvaltningen mellan de sex marknadsområdena.

NP3 har valt en affärsmodell där fastigheternas skötsel och drift sköts genom samarbetsavtal med underleverantörer, som beskrivs ovan i detta avsnitt under rubriken "Fastighetsskötsel, förvaltning och uthyrning".

Finansiering och ekonomisk förvaltning

De koncerngemensamma funktionerna leds av ekonomichefen och innefattar bland annat finansiering, rapportering, koncernredovisning samt fastighetsvärdering. I syfte att säkerställa tillgång till kapital och för att hålla en stabil finansieringsverksamhet har bolaget en dedikerad finansansvarig med gedigen erfarenhet inom bankbelåning. En del av den löpande ekonomiska förvaltningen köper NP3 in från Fastighetsnabben.

Bolaget har sedan start haft fokus på transparens och tydlighet avseende rapportering till ägare och intressenter. Bolagets verksamhetsstyrning och interna rapportering sker i enlighet med marknadsområdenas uppdelning.



Medarbetare

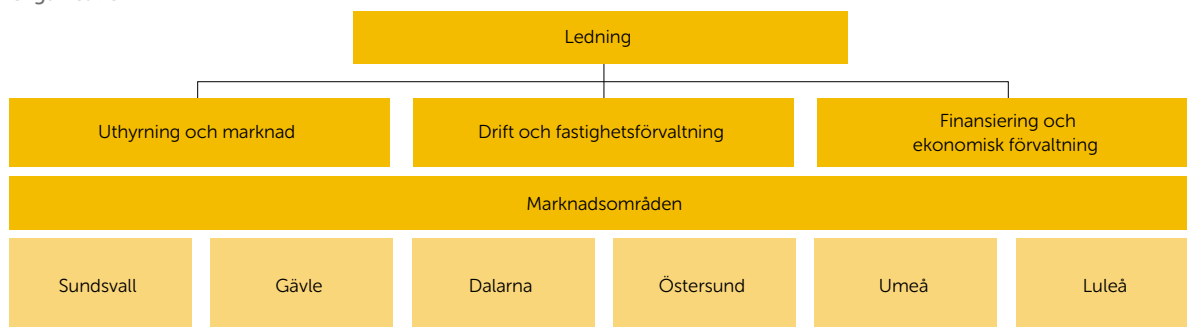
NP3 har en decentraliserad och fokuserad organisation där varje medarbetare får ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket syftar till att skapa engagemang och arbetsglädje. Per den 1 november 2014 hade Bolaget femton medarbetare varav sju är kvinnor och åtta är män. IR-chefen samt två av de affärsområdesansvariga arbetar åt Bolaget på basis av konsult- eller uppdragsavtal, där majoriteten av arbetstiden ägnas åt NP3.

	2011	2012	2013	Q3 2014	2014-11-01
Antal anställda vid periodens slut	2	3	5	9	12
Antal konsulter vid perioden slut	1	3	2	4	3

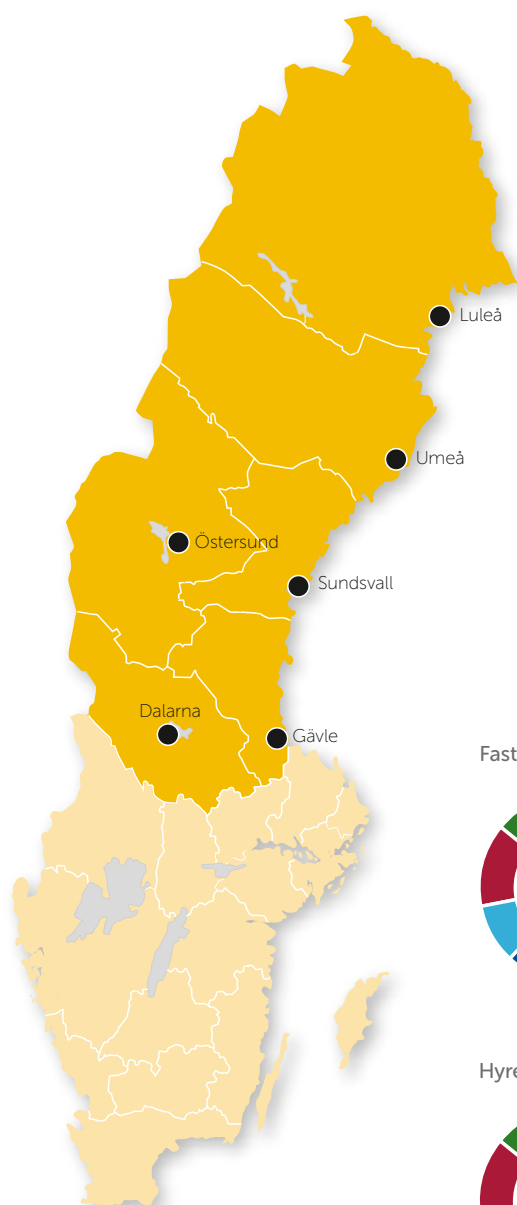
Huvudägare

Lars-Göran Bäckvall har, genom bolag, varit en aktiv huvudägare sedan Bolaget grundades. Bäckvall är även huvudägare i fastighetsbolaget Norrlandspojkarna Fastighets AB, från vilket NP3 skapades genom ett apportförvärv av förvaltningsfastigheter i Sundsvall i slutet av 2010. Bäckvall har varit verksam i fastighetsbranschen i över 35 år och har ett starkt intresse för att utveckla Norrland. Norrlandspojkarna Fastighets AB fokuserar på förädling och utveckling av fastigheter och har som strategi att avyttra fastigheterna när utvecklingen är genomförd.

Organisation



Fastighetsbestånd

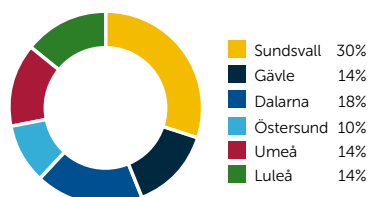


Markeringarna avser NP3s marknadsområden och huvudorter.

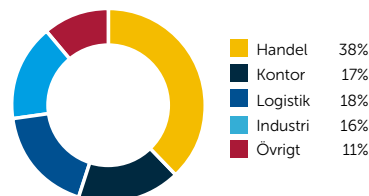
NP3s fastighetsbestånd¹⁾ utgörs av kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2014 av 121 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 457 859 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 3 242 MSEK. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till 343 MSEK och bedömt hyresvärde till 375 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sundsvall är det största marknadsområdet motsvarande 30 procent av fastighetsvärdet och 32 procent av hyresvärdet. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. I fastighetskategorin Övrigt ingår fastigheter som bl a förhys av Migrationsverket och Kunskapsskolan. Handel utgör den största fastighetskategorin motsvarande 38 procent av fastighetsvärdet och 34 procent av hyresvärdet.

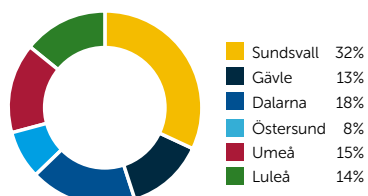
Fastighetsvärde per marknadsområde



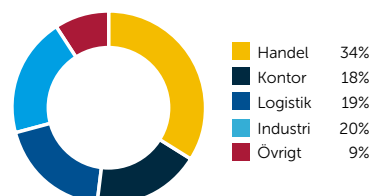
Fastighetsvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per marknadsområde



Hyresvärde per fastighetskategori



1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 30 september 2014. Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg på årsbasis. Driftöverskottet

anger fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på årsbasis vilket definieras som hyresintäkterna per den 30 september 2014 med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsskatt. Beräkning inkluderar nuvarande tidsbegränsade hyresrabatter om 2 MSEK.

Fördelning per marknadsområde per 30 september 2014

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Driftöverskott, MSEK	Överskottsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm				
Sundsvall	48	142 300	990	6 955	120	846	87	105	78	74
Gävle	18	55 620	455	8 184	51	910	96	49	40	82
Dalarna	17	97 862	572	5 847	67	682	96	64	49	77
Östersund	5	29 748	328	11 023	32	1 063	95	30	26	86
Umeå	24	69 990	463	6 617	54	778	93	51	38	75
Luleå	9	62 339	434	6 954	51	824	87	45	32	71
Ej fördelade centrala fastighetskostnader									-9	
Totalt	121	457 859	3 242	7 080	375	819	91	343	255	74

Fördelning per fastighetskategori per 30 september 2014

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Driftöverskott, MSEK	Överskottsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm				
Handel	33	137 606	1 235	8 972	128	930	90	115	89	78
Industri	24	101 328	567	5 594	68	668	96	65	52	80
Logistik	19	105 990	571	5 386	70	662	94	66	52	78
Kontor	31	83 579	511	6 113	74	884	86	63	42	67
Övrigt	14	29 338	358	12 213	36	1 211	94	33	27	81
Ej fördelade centrala fastighetskostnader									-9	
Totalt	121	457 859	3 242	7 080	375	819	91	343	255	74

Fördelning per marknadsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 30 september 2014

Marknadsområde	Uthyrbar area, kvm						Andel av total, %
	Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	Totalt	
Sundsvall	18 852	31 912	51 153	25 688	14 696	142 300	31
Gävle	19 204	7 037	10 547	4 404	14 428	55 620	12
Dalarna	41 094	14 252	14 113	23 490	4 913	97 862	21
Östersund	12 450	12 563	4 735	-	-	29 748	7
Umeå	21 221	16 187	17 815	3 347	10 420	69 990	15
Luleå	24 057	14 585	4 165	18 468	1 064	62 339	14
Totalt	136 878	96 536	102 528	75 397	45 521	457 859	100

Hyresvärde per kommun per 30 september 2014

Kommun	Hyresvärde, MSEK	Andel, %
Sundsvall	67	18
Gävle	45	12
Luleå	45	12
Umeå	43	11
Borlänge	39	11
Härnösand	31	8
Östersund	31	8
Falun	24	6
Timrå	12	3
Skellefteå	6	2
Övriga orter	31	8
Totalt	375	100

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad

Fastigheternas hyresvärde per 30 september 2014 uppgick till 375 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg uppgick till 343 MSEK per 30 september 2014. Tilläggen avser bland annat fastighetsskatt, värme och el som av NP3 vidaredebiteras till hyresgästerna. Beräkningen har tagit hänsyn till nuvarande tidsbegränsade rabatter om totalt 2 MSEK den kommande tolvårsperioden. NP3 bedömer att hyresintäkterna generellt är på en marknadsmässig nivå. Drygt 90 procent av hyresavtalen är föremål för hyresjustering genom 100 procent uppräknings mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräknings mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräknings i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Kontraktsstrukturen per den 30 september 2014 utgjordes av 671 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 4,5 år. Årshyran från de tio största hyresgästerna uppgick till 75 MSEK, motsvarande 22 procent av de totala hyresintäkterna.

Fastighetskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftskostnader, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll och tomträttsavgäld. Mediakostnader avser värme, el och vatten vilka är kostnader som i stor utsträckning vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyres-tillägg. Driftkostnader som inte vidaredebiteras avser skötsel av fastigheterna som sköts av egen personal eller genom service-avtal med Fastighetssnabben AB (eller något av de båda andra förvaltningsbolagen).

Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2013 till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Utöver dessa finns det fastigheter som klassificeras som specialfastigheter, exempelvis Skedlo 2:63 belägen i Sundsvall, vilka inte belastas av någon fastighetsskatt.

NP3 äger 13 fastigheter upplåtna med tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden uppgår per 30 september 2014 till 356 KSEK på årsbasis.

Investeringar

Pågående projekt uppgår till 14 MSEK, varav upparbetade uppgick till 12 MSEK per 30 september 2014.

Kontraktsstruktur per förfalloår

År	Antal lokal-hyreskontrakt	Hyresintäkter per 30 september 2014	
		MSEK	%
2014–2015	296	62	18
2016	113	50	15
2017	115	53	15
2018	49	42	12
2019	34	45	13
2020	11	11	3
2021	5	8	2
2022	12	18	5
2023	8	11	3
2024	7	15	4
2025–	21	28	8
Totalt	671	343	100

Största hyresgäster

NP3s tio största hyresgäster motsvarar 22,9 procent av uthyrbar area och 22 procent av hyresintäkter på årsbasis.

Hyresgäst	Marknadsområde	Verksamhet	Antal kvm	Andel, %
PostNord	Luleå, Dalarna och Sundsvall	Logistik- och distributionsföretag	20 600	4,5
Tibnor	Dalarna	Leverantör av stål/metall till verkstads- och byggindustrin	11 200	2,4
Lakapää Sverige	Luleå och Umeå	Bygg- och järnvaruhandel	11 200	2,4
Förlagssystem	Dalarna	Logistikföretag inom bokbranschen	10 800	2,4
WIPRO	Östersund	Tillverkare av hydrauliska cylindrar	9 200	2,0
Svensk Cater	Östersund, Sundsvall och Luleå	Fullsortimentsgrossist till restauranger	9 000	2,0
Ferruform ¹⁾	Luleå	Tillverkare av ramkomponenter till fordonsindustrin	8 500	1,8
Systembolaget	Sundsvall och Östersund	Statligt alkoholmonopol	8 400	1,8
Ramirent	Umeå och Gävle	Maskinuthyrare	8 100	1,8
Nordic Flanges	Sundsvall	Tillverkare av flänsar	8 000	1,7
Totalt			105 000	22,9

1) Helägt dotterbolag Scania

De tio värdemässigt största fastigheterna

Fastighetsvärdet för de tio värdemässigt största fastigheterna uppgick per 30 september 2014 till 988 MSEK vilket motsvarar 30 procent av NP3s totala fastighetsvärde. Fastigheterna är belägna i Östersund, Falun, Luleå, Sundsvall, Borlänge, Luleå, Skellefteå och Härnösand.



Ångvälden 5, Östersund, 9 500 kvm. Utgör del av Östersunds externa handelsområde beläget i Lillänge. Exempel på hyresgäster är Rusta, Systembolaget och Stadium Outlet.



Majoren 1, Falun, 11 900 kvm. Belägen söder om centrala Falun i ett externhandelsområde. Exempel på hyresgäster är Swedol, ÖoB och Jysk.



Skotet 8, Luleå, 13 100 kvm. Belägen i industri- och handelsområdet Notviken söder om centrala Luleå. Exempel på hyresgäster är Nordsjö, Max Hamburgare och Blomsterlandet.



Sköns Prästbord 2:3, Sundsvall, 13 700 kvm. Belägen i Birsta industri- och handelsområde. Exempel på hyresgäster är Systembolaget, Bring och Martin & Servera.



Banvakten 1, Borlänge, 15 000 kvm. Belägen i Södra Backa industriområde. Hyresgästerna är Tibnor och Ahlsell.



Råfsan 4, Luleå, 18 300 kvm. Belägen invid industri- och handelsområdet Notviken söder om centrala Luleå. Exempel på hyresgäster är PostNord och Ferruform.



Timmerlassett 1, Östersund, 9 200 kvm. Belägen intill E45. Hyresgäst är Wipro.



Sköns Prästbord 1:53, Sundsvall, 5 700 kvm. Belägen i Birsta industri- och handelsområde. Exempel på hyresgäster är Wipro, Cramo och Mekonomen.



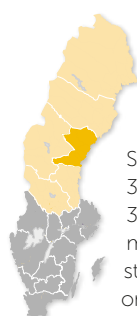
Flamman 1, Skellefteå, 6 500 kvm. Belägen i Solbacka industriområde intill E4an. Hyresgäst är bl a bygg- och järnvaruhandelskedjan Lakkapää.



Torsvik 5, Härnösand, 8 600 kvm. Belägen i centrala Härnösand invid E4an. Exempel på hyresgäster är Trafikverket, Sweco och kommunförbundet Västernorrland.

NP3s marknadsområden

Marknadsbeskrivningen i detta avsnitt kommer, om inte annat anges, från NP3.



Sundsvall

Sundsvall är NP3s största marknadsområde med 30 procent av NP3s totala fastighetsvärde, per 30 september 2014. NP3 har sitt säte i Sundsvall och marknadsområdet har sedan grundandet utgjort det största marknadsområdet. Marknadsområdet omfattar 48 fastigheter med en uthyrbar area om 142 300 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick per den 30 september 2014 till 120 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad om 87 procent. Kontor utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av logistik och industri.

I marknadsområdet ingår även tio fastigheter i Härnösand, fem fastigheter belägna i Timrå, en fastighet i Örnsköldsvik och två fastigheter i Sollefteå. Hyresvärde för dessa orter uppgår till 63 MSEK, vilket motsvarar 44 procent av det totala hyresvärdet för Sundsvall.

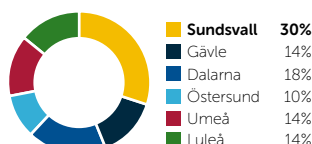
Fastigheterna belägna i Sundsvall är koncentrerade kring Skönsmon, Birsta och Nacksta. I Sundsvall har det under de senaste åren pågått stora infrastrukturprojekt med E4-byggnationen som det absolut största. NP3 äger fastigheter i områden som bedöms få ökad attraktivitet efter E4-byggnationens färdigställande. Exempelvis kommer området Skönsmon med direkt närhet till nya brofästets anslutningsvägar få hög tillgänglighet. I Skönsmon äger NP3 främst lättare industri- och logistikfastigheter.

Birsta är främst känt för sitt handelsområde. För NP3 har dock logistikfastigheter varit i fokus i Birsta då det finns fördelar genom närheten till E4:an och läget mellan Sundsvalls centrum och Timrå/Härnösand. NP3 äger flera moderna logistikanläggningar i området. NP3s större hyresgäster i Birsta är PostNord, Xylem och Systembolaget.

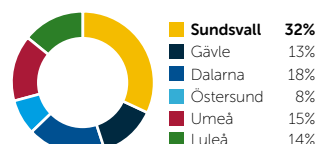


NP3s fastighetsbestånd per 30 september 2014

Sundsvalls andel av totalt fastighetsvärde

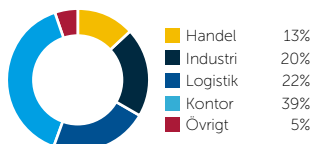


Sundsvalls andel av totalt hyresvärde

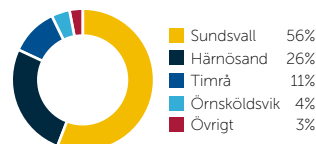


Marknadsområdet Sundsvall

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter ¹⁾	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	
Handel	7	18 847	16	851	84
Industri	12	33 507	24	704	96
Logistik	8	32 089	27	837	94
Kontor	16	51 287	47	913	83
Övrigt	5	6 580	6	974	75
Totalt Sundsvall	48	142 300	120	846	87

1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

NP3 har också investerat i Nacksta som med närheten till E14 och Timmervägen är ett växande område inom främst business-to-business-handel.

I Timrå äger NP3 ett bestånd med närhet till E4:an samt två fastigheter belägna på Sundsvall/Timrå flygplats.

Härnösand är en stad med flera stora myndigheter. NP3 äger fastigheter med bland annat Trafikverket, Kriminalvården, Arbetsförmedlingen och Domstolsverket som hyresgäster.

NP3 äger cirka 142 000 kvadratmeter i marknadsområdet Sundsvall och ser volymen som tillräcklig för att nå upp till en god effektivitet.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i marknadsområdet Sundsvall, se avsnittet "Fastighetsförteckning".

Marknadsinformation, Sundsvall

Förutom Sundsvalls kommun är Diös, Norrporten, Hemfosa och NP3 stora aktörer på lokalhyresmarknaden i Sundsvall. Efterfrågan på lokaler i centrala lägen är god. Under 2014/2015 flyttar SEB samt Com Hem cirka 200 arbetstillfällen till kommunen och den positiva sysselsättningstillväxten tyder på fortsatt efterfrågan på kommersiella ytor. Den nya bron över hamninloppet innebär att nya delar av tätorten öppnas upp för etablering.

Sundsvall har varit en likvid marknad under senare år genom större förvärv av bolag som Diös och Hemfosa. Fastigheter i Sundsvall utgjorde även en del av Catenas förvärv av Brinova Logistik under 2013 och Trophic förvärv av handelsfastigheter från AXA samma år.

Under 2014 har NP3 förvärvat fastigheter i Sundsvall i samband med ett större förvärv från Kungsliden. Under de senaste två åren har också ett antal transaktioner genomförts i och omkring det expanderande handelsområdet i Birsta norr om centrala Sundsvall. NP3 har förvärvat en fastighet med Dormy som ankarhyresgäst och fonden Sveafastigheter har förvärvat en fastighet från NCC med XXL som största hyresgäst.

Större fastighetsägare i Sundsvall, kommersiella fastigheter

Fastighetsägare	Area, kvm
Sundsvalls kommun	357 000
Diös	226 000
Norrporten	222 000
NP3	142 000
Fenix Holding	55 000
Hemfosa	47 000
Ikano fastigheter	40 000
IKEA fastigheter	29 000
Föreningen Folkets Hus och Park i Sundsvall UPA	19 000
Hjertmans Holding	17 000

Not: Areor har avrundats till tusental. Taxerad yta anges för Sundsvall kommun, Fenix Holding, Föreningen Folkets Hus och Park i Sundsvall UPA, Hjertmans Holding. Diös innehav avser Västernorrland (Sundsvall inkl. Härnösand).

Källa: Uthyrbar area: Respektive fastighetsbolags webbplats. Taxerad yta: Datscha.

Sundsvall

	Kontor A	Kontor B	Kontor C	Industri
Hyra, SEK/kvm	1 000–1 600	800–1 000	600–1 000	500–900
Vakans, %	5	5	10	5
Direktavkastning, %	5,25–6,75	5,75–7,25	7,0–8,0	7,0–9,0

Källa: Datscha

Kommuninformation – 2013 års nivåer

	Sundsvall	Sverige, snitt
Invånare, antal	96 978	33 258
Arbetslöshet, %	9,9	8,5
Andel förvärvsarbetande (20–64 år), %	78,3	77,1
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	22	25,3

Källa: Ekonomifakta

Största privata arbetsgivare

Företag	Anställda
SCA	825
TeliaSonera	525
ISS Facility Services	475
Kubikenborg Aluminium	475
Metso Paper	425

Källa: SCB



Sköns Prästbord 1:53, Sundsvall



Sköns Prästbord 2:3, Sundsvall



Valknytt 4, Sundsvall

Källor: Datscha, NAI Svefa, Ekonomifakta och SCB.



Gävle

NP3s marknadsområde Gävle utgjorde 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2014. Marknadsområdet omfattar 18 fastigheter med en uthyrbar area om 55 620 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick, per den 30 september 2014, till 51 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 procent. Övrigt utgör den största fastighetskategorin och innefattar fastigheter med hyresgäster som Migrationsverket, Kunskapsskolan och Rasta. I marknadsområdet Gävle ingår även två fastigheter belägna i Söderhamn, varav en är Tönnebro Vårdshus.

NP3 har valt att fokusera på tre områden i Gävle: Hemsta, Näringen och Sörby Urfjäll.

I Hemsta äger NP3 fastigheter med dagligvaruhandel, business-to-business-handel (exempelvis Höganäs Byggkeramik och Byggseslag) samt fastigheter inom kategorin övrigt, med hyresgäster som Kunskapsskolan och Migrationsverket.

Näringsen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger främst business-to-business-handelsfastigheter med Ramirent och Dahls/Bevego som större hyresgäster.

Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle där NP3 under 2014 förvärvat ytterligare fastigheter och förädlad lagerfastigheter till handelsfastigheter med hyresgäster såsom Fiske-redskap, Kinnarps med flera. Området innefattar även logistik, handel samt kontor.

NP3 vill expandera på Gävlemarknaden. NP3 äger fastigheter till en yta om cirka 55 600 kvadratmeter och vill uppnå ett fastighetsbestånd om cirka 100 000 kvadratmeter. Gävle bedöms ha stor potential inom logistik genom sin närhet till Arlanda och Stockholm.

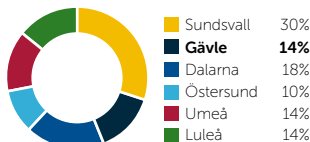
Handelsutvecklingen i Gävle har varit svår att bedöma, genom IKEAs eventuella utbyggnad och Hemlingbys expansion, varför NP3 medvetet avstått från större affärer inom handel mot konsument.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i marknadsområdet Gävle, se avsnittet "Fastighetsförteckning".

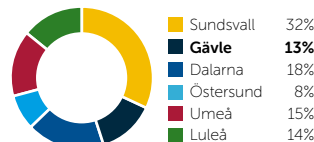


NP3s fastighetsbestånd per 30 september 2014

Gävles andel av totalt fastighetsvärde

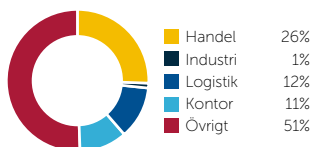


Gävles andel av totalt hyresvärde



Marknadsområdet Gävle

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	
Handel	5	20 252	13	645	94
Industri	1	760	1	713	100
Logistik	2	9 132	6	647	83
Kontor	3	7 046	5	775	96
Övrigt	7	18 430	26	1 392	100
Totalt Gävle	18	55 620	51	910	96

Marknadsinformation, Gävle

Stora privata fastighetsägare i Gävle är Diös, NS Holding (Norrporten) och NP3. Lokalk marknaden i Gävle har förbättrats sedan svackan 2010, då Ericsson lade ner stora delar av verksamheten. Vakansnivåerna är sedan dess sjunkande, nyproduktionen av lokaler blygsam och ett väl diversifierat näringsliv står för en stabil efterfrågan. Efterfrågan på lokaler i Gävle har gynnats och fortsätter att gynnas av stora infrastruktursatsningar, genom till exempel utbyggnaden av E4:an samt utbyggnad av stambanan till dubbelspår mellan Gävle och Stockholm, som beräknas vara klar 2016. De goda kommunikationerna till Stockholm och Uppsala har lett till att kommunen ingår i partnerskapet Stockholm Business Alliance.

Tre större portföljer, Provinsfastigheter-portföljen, Pandoxportföljen (Hotell) och Catena/Brinova-portföljen, som omsatts under de senaste åren har delvis bestått av kommersiella fastigheter i Gävle. I övrigt har de största enskilda transaktionerna i kommunen innefattat bostadsfastigheter eller bostadsprojekt, till exempel Gävlegårdarnas köp av Läkerolområdet i Brynäs.

Större fastighetsägare i Gävle, kommersiella fastigheter

Fastighetsägare	Area, kvm
Gävle kommun	351 000
Diös	265 000
Norrporten	105 000
NP3	56 000
Konsumentföreningen Gävleborg	45 000
NRF Sweden Holding	39 000
Hemfosa	31 000
BillerudKorsnäs	22 000
Gästrike fastigheter	18 000
Areim Fastigheter I och II	17 000
Winn Hotel Group	14 000

Not: Areor har avrundats till tusental. Taxerad yta anges för Gävle kommun, konsumentföreningen Gävleborg, NRF Sweden Holding, Billerud Korsnäs, Gästrike Fastigheter, Winn Hotel Group och Ariem Fastigheter I och II. Diös innehav avser Gävleborg.

Källa: Uthyrbar area: Respektive fastighetsbolags webbplats. Taxerad yta: Datscha.

Gävle

	Kontor A	Kontor B	Kontor C	Industri
Hyra, SEK/kvm	1 000–1 400	700–1 100	450–650	450–700
Vakans, %	5	7,5	12,5	7
Direkt-avkastning, %	5,75–6,75	6,5–7,5	7–8,5	7,25–9,0

Källa: Datscha

Kommuninformation – 2013 års nivåer

	Gävle	Sverige, snitt
Invånare, antal	97 236	33 258
Arbetslöshet, %	12,8	8,5
Andel förvärvsarbetande (20–64 år), %	75,4	77,1
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	22,9	25,3

Källa: Ekonomifakta

Största privata arbetsgivare

Företag	Anställda
Billerud Kornäs	975
Sodexo	425
Konsumentföreningen Gävleborg	325
Förenade Care	225
Manpower	225

Källa: SCB



Sörby Urfjäll 26:1, Gävle



Näringen 25:1, Gävle



Tönnebro 1:5, Gävle

Källor: Datscha, NAI Svefa, Ekonomifakta och SCB.



Dalarna

NP3s marknadsområde Dalarna utgjorde 18 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2014. Marknadsområdet Dalarna utgörs av Falun, Borlänge och Leksand, där Borlänge utgör största andelen av hyresvärdet med 59 procent. Marknadsområdet omfattar 17 fastigheter med en uthyrbar area om 97 862 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick, per den 30 september 2014, till 67 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 procent. Handel utgör den största fastighetskategori.

NP3 gjorde sitt första förvärv under sommaren 2012 i Borlänge. Sedan NP3 etablerade sig på orten har det skett en kontinuerlig tillväxt via såväl portföljaffärer som enskilda förvärv. I Borlänge har handeln expanderat, framförallt genom IKEAs etablering i området Norra Backa. NP3 har valt att invänta förvärv av fastigheter med handel mot konsument tills Bolaget kan göra en god bedömning av handelns fortsatta utveckling i Borlänge. I Borlänge har NP3 främst industri- och logistikfastigheter, där största hyresgästen är Tibnor med dotterbolag samt CCS Health Care. I NP3s senaste förvärv var Borlänge kommun säljare med flera nybyggda business-to-

business-handelsfastigheter med exempelvis Cramo samt Elektroskandia som hyresgäster. Inom business-to-business-handel ser NP3 fortsatt möjlighet att expandera i Borlänge.

NP3s etablering i Falun år 2012 skedde genom förvärv av en externhandelsfastighet som var under uppförande. Säljare var Vasallen. Fastigheten är belägen invid E16 mot Hofors/Gävle och har välkända hyresgäster som har stärkt Falun som handelsstad och ses som en destination för handel. Falun har en begränsad externhandel. Vidare äger NP3 industrifastigheter i närheten av Korsnäs. NP3s stora hyresgäster i Falun är Förlagssystem och Rusta.

I Leksand äger NP3 en fastighet som ingick i en portföljaffär 2013. Fastigheten har ett gott läge med Karl Hedin bygghandel som största hyresgäst, även Posten är större hyresgäst i fastigheten.

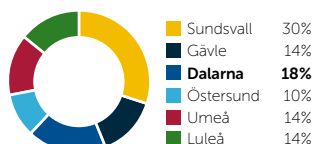
Med sina cirka 98 000 kvadratmeter är NP3 en betydande fastighetsaktör i marknadsområdet.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i marknadsområdet Dalarna, se avsnittet "Fastighetsförteckning".

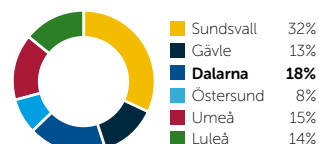


NP3s fastighetsbestånd per 30 september 2014

Dalarnas andel av totalt fastighetsvärde

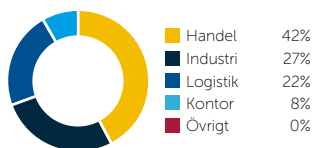


Dalarnas andel av totalt hyresvärde

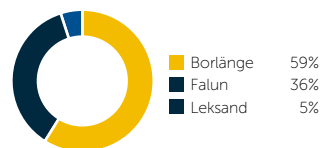


Marknadsområdet Dalarna

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	
Handel	6	31 650	28	889	99
Industri	4	31 466	18	576	95
Logistik	2	29 068	15	512	90
Kontor	5	5 678	6	980	85
Övrigt	–	–	–	–	–
Totalt Dalarna	17	97 862	67	682	96

Marknadsinformation, Borlänge och Falun

Falun och Borlänge utgör en integrerad arbetsmarknadsregion med stor pendling mellan orterna. Det lokala bolaget Masmästaren Dalarna är en stor aktör tillsammans med regionala och nationella aktörer som Diös, Klövern, NP3 och Roxanne på orterna Falun och Borlänge. Aktiviteten har varit stor inom flera kommersiella segment under de senaste åren med bl a utvecklingen av handeln i Norra Backa i Borlänge och Östra Dalregementet i Falun. Falun och Borlänge samarbetar kring utvecklingen av regionens KKN-kluster (Kultur och Kreativa Näringar) och i Borlänge planeras en kombiterminal.

Fastigheter i Falun och Borlänge har varit delar av stora portföljförvärv såsom Kungsledens förvärv från GE Real Estate under 2013 och som Trophis förvärv från ett antal aktörer. Kontors-, handels- och industrifastigheter har ingått i dessa transaktioner. Under 2013 förvärvade det börsnoterade fastighetsbolaget Sagax en logistikfastighet om cirka 20 000 kvadratmeter med Axfood som hyresgäst och kommunen avyttrade en bostadsportfölj om drygt 40 000 kvadratmeter till HSB:s dotterbolag Dalecarlia. Under 2014 har NP3 förvärvat fastigheter i både Falun och Borlänge i samband med en portföljaffär där säljaren var Kungsleden.

Kommuninformation – 2013 års nivåer

	Borlänge	Falun	Sverige, snitt
Invånare, antal	50 023	56 767	33 258
Arbetslöshet, %	9	7,4	8,5
Andel förvärvsarbete (20–64 år), %	74,9	79,6	77,1
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	17,3	26,4	25,3

Källa: Ekonomifakta

Största privata arbetsgivare, Borlänge och Falun

Borlänge		Falun	
Företag	Anställda	Företag	Anställda
SSAB	2 225	Arctic Paper	475
Sora Enso	825	Förlagssystem	325
ICA	525	Ericsson	225
Nobina	225	Cederroth	175
Sodexo	175	Dalarnas Försäkringsbolag	175

Källa: SCB



Majoren 1, Falun



Separatorn 2, Borlänge

Källor: Datscha, NAI Svefa, Ekonomifakta och SCB.

Större fastighetsägare i Borlänge, kommersiella fastigheter

Fastighetsägare	Area, kvm
Borlänge kommun	170 000
Diös	94 000
NP3	52 000
Steen & Ström Holding	49 000
SSAB	27 000
Masmästaren Dalarna	18 000
Sven Fröberg	13 000
Folkets hus Borlänge	12 000
Erik Selin Fastigheter	12 000
HSB Dalarna	11 000

Not: Areor har avrundats till tusental. Uthyrbar yta anges för NP3 och Diös, för resterande fastighetsbolag anges taxerad yta.

Källa: Uthyrbar area: Respektive fastighetsbolags webbplats. Taxerad yta: Datscha.

Större fastighetsägare i Falun, kommersiella fastigheter

Fastighetsägare	Area, kvm
Diös	104 000
Falu kommun	80 000
Klövern	55 000
NP3	39 000
Möllerholm Förädlning och Förvaltning	39 000
Roxanne Fastighetsfond	28 000
Stig Olof Hedlund	25 000
LF-92 AV IOGT-NTO Falun	17 000
NPF Sweden Holding	12 000
Masmästaren Dalarna HB	10 000
Trumbäckens Fastigheter	7 000

Not: Uthyrbar area anges för Diös, NP3 och Klövern, för resterande fastighetsbolag anges taxerad yta.

Källa: Uthyrbar area: Respektive fastighetsbolags webbplats. Taxerad yta: Datscha.

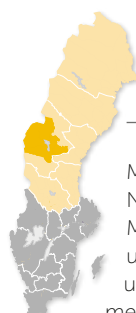
	Borlänge	Falun
Kontor A		
Hyra, SEK/kvm	900–1 300	950–1 100
Vakans, %	6	5
Direktavkastning, %	7,25–8,25	7,0–8,5

Kontor B		
Hyra, SEK/kvm	750–950	800–900
Vakans, %	7	7,5
Direktavkastning, %	7,75–9,75	7,75–9,0

Kontor C		
Hyra, SEK/kvm	600–800	750–900
Vakans, %	12	12,5
Direktavkastning, %	8,75–10	8,0–9,25

Industri		
Hyra, SEK/kvm	350–600	350–600
Vakans, %	10	7
Direktavkastning, %	8,25–10,5	8,5–10,5

Källa: Datscha



Östersund

Marknadsområde Östersund utgjorde 10 procent av NP3s totala fastighetsvärde, per 30 september 2014. Marknadsområdet omfattar fem fastigheter med en uthyrbar area om 29 748 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick, per den 30 september 2014, till 32 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent.

Handel utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet. I marknadsområdet Östersund ingår även en fastighet belägen i Sveg.

I Östersund finns NP3s värdemässigt största fastighet, Ångvälden 5 i Lillänge. Lillänge är ett expansivt handelsområde i Östersund. NP3 har valt att fokusera på handel mot konsument i Lillänge då utvecklingen inom handeln har varit positiv med begränsad konkurrens från andra externhandelsområden. NP3 är det ledande fastighetsbolaget i Lillänge med hyresgäster som Stadium, Elgiganten, Apoteket med flera.

I Lillänge äger NP3 även en logistikfastighet med Svensk Cater som hyresgäst. Fastigheten ligger strategiskt belägen invid E14 och i direkt närhet till handelsområdet.

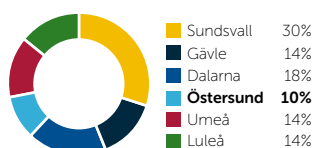
Utöver fastigheter i Lillänge äger NP3 en större industrifastighet som hyrs i sin helhet av Wipro. Fastigheten är relativt nyproducerad efter hyresgästens önskemål och krav. Fastigheten är belägen söder om centrala Östersund, längs med E14, där även PostNord nyproducerar en anläggning för sin verksamhet.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i marknadsområdet Östersund, se avsnittet "Fastighetsförteckning".

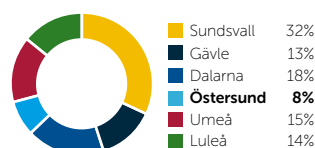


NP3s fastighetsbestånd per 30 september 2014

Östersunds andel av totalt fastighetsvärde



Östersunds andel av totalt hyresvärde



Marknadsområdet Östersund

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	
Handel	2	12 450	20	1 613	92
Industri	2	12 698	9	678	100
Kontor	1	4 600	3	638	100
Totalt Östersund	5	29 748	32	1 063	95

Marknadsinformation, Östersund

Förutom kommunen är Diös, Aberdeen, Persson Invest, Kungsleden och NP3 stora fastighetsägare och aktiva aktörer på hyresmarknaden för kontor, handel och industrifastigheter i Östersund. Förutom bostadsprojekt så pågår utveckling av kontor och handel i centrala Östersund i Diös projekt Centralpalatset som bland annat innebär ett tillskott av centrala handelsytor. Utanför stadskärnan pågår en omvandling från industri till handel i Lillänge/Odenskog där nya handelsaktörer löpande etablerar sig.

Ett antal kontorsfastigheter i centrala Östersund ingick i Kungsledens förvärv från GE Real Estate under slutet av 2013. Ett antal transaktioner har ägt rum i och kring det expanderande Lillänge handelsområde där industrilokaler successivt konverteras till handel. NP3 och Perium tillhör köparna av fastigheter i denna delmarknad. I övrigt har aktiviteten varit koncentrerad till mark, bostäder och publika fastigheter där ett antal transaktioner har gjorts under senare år.

Större fastighetsägare i Östersund, kommersiella fastigheter

Fastighetsägare	Area, kvm
Diös	240 000
Östersunds kommun	110 000
Vallsundet Holding	66 000
Aberdeen Fastighetsfond Sverige	35 000
NP3	26 000
AB Persson Invest	21 000
Roxanne Fastighetsfond	20 000
Akelius Fastigheter	17 000
Offentliga fastigheter	17 000
Atrium Ljungberg	16 000

Not: Areor har avrundats till tusental. Taxerad yta anges för Östersund kommun, Vallsundet Holding, Roxanne Fastighetsfond, Akelius Fastigheter, Offentliga fastigheter och Atrium Ljungberg. Diös innehav inkluderar Åre.

Källa: Uthyrbar area: Respektive fastighetsbolags webbplats. Taxerad yta: Datscha.

Östersund

	Kontor A	Kontor B	Kontor C	Industri
Hyra, SEK/kvm	900–1 700	700–1 000	400–600	350–650
Vakans, %	3,0–7,0	7	10	7
Direktavkastning, %	6,5–7,0	6,75–7,25	7,25–7,75	7,75–9,0

Källa: Datscha

Kommuninformation – 2013 års nivåer

	Östersund	Sverige, snitt
Invånare, antal	59 956	33 258
Arbetslöshet, %	8,4	8,5
Andel förvärvsarbete (20–64 år), %	78,8	77,1
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	26,3	25,3

Källa: Ekonomifakta

Största privata arbetsgivare

Företag	Anställda
Assistanslotsen	275
Kornboden Resurs	225
SAAB	225
Swedbank	225
Attendo	125

Källa: SCB



Ångvälten 5, Östersund

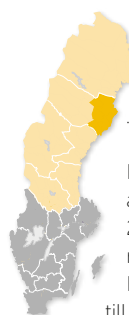


Ångvälten 6, Östersund



Timmerlasset 1, Östersund

Källor: Datscha, NAI Svefa, Ekonomifakta och SCB.



Umeå

NP3s marknadsområde Umeå utgjorde 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde, per 30 september 2014. Marknadsområdet omfattar 24 fastigheter med en uthyrbar area om 69 990 kvadratkilometer. Hyresvärdet uppgick, per den 30 september 2014, till 54 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av kontor.

NP3 etablerade sig i Umeå under hösten 2013. Sedan dess har NP3 genomfört flera förvärv och i juli 2014 genomfördes det största förvärvet på orten genom Kungsledenportföljen.

Fastigheterna är koncentrerade kring Östteg, Ersboda samt Västerslätt. Områdena kompletterar varandra väl och gör NP3 till en hyresvärd att vända sig till oavsett vilket lokalslag som efterfrågas.

Östteg har goda kommunikationsmöjligheter, med närhet till tåg och flyg, och är beläget i direkt anslutning till nya handelsområdet Entré Syd där IKEA har etablerat sig. Östteg är därmed ett eftertraktat och expanderande område. I Östteg innehar NP3 såväl handel-, industri- och kontorsfastigheter samt mark. Under 2015 kommer NP3 tillträda en nyproducerad fastighet som är BREEAM-certifierad med Skanska som hyresgäst.

Ersboda är Umeås största handelsområde. En fortsatt expansion inom handel förväntas. Ersboda kommer trots etableringen i Entré Syd vara det betydande området för externhandel med skrymmande varor, varför NP3 valt att fortsätta expandera inom handel i området för att uppnå en effektiv förvaltning. Stora hyresgäster i Ersboda är Porsche, NetOnNet samt Umeå kommun.

Västerslätt är ett etablerat område med stort inslag av logistik och lättare industri. NP3 har i området framförallt valt att fokusera på business-to-business-handel. Området har stor potential då det har en närhet till centrum, tåg och goda vägförbindelser. Ramirent och Selga är stora hyresgäster i NP3s bestånd på Västerslätt. NP3 har inte valt att i någon större utsträckning investera i logistik i Västerslätt, då existerande logistikfastigheter ej möter de krav som hyresgästerna inom logistik idag ställer.

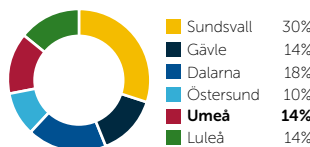
NP3 ser en stor utveckling i Umeå, vilket gör att Bolaget ska fortsätta vara expansivt i utvalda delområden i Umeå.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i marknadsområdet Umeå, se avsnittet "Fastighetsförteckning".

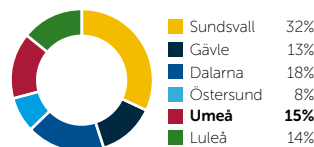


NP3s fastighetsbestånd per 30 september 2014

Umeås andel av totalt fastighetsvärde

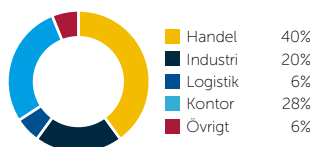


Umeås andel av totalt hyresvärde



Marknadsområdet Umeå

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	
Handel	8	26 035	22	831	94
Industri	4	15 016	11	723	97
Logistik	3	5 025	3	614	98
Kontor	7	19 586	15	786	90
Övrigt	2	4 328	3	804	81
Totalt Umeå	24	69 990	54	778	93

Marknadsinformation, Umeå

Stora privata fastighetsägare på orten är NS Holding (Norrporten), NP3, fastighetsbolaget Gazette och Diös. Kontorsmarknaden i Umeå har varit stark under senare år och vakanserna är relativt låga. Regionen växer befolkningsmässigt och näringslivet utvecklas i god takt vilket talar för en god lokal efterfrågan. Under kommande år kommer dock utbudet av kontorslokaler att öka genom några centrala utvecklingsprojekt, vilket skulle kunna slå negativt mot vakansnivåerna i sekundära lägen. Även utbudet av handelsytor kommer att öka då ett IKEA-varuhus väntas stå klart inom ett par år.

Förutom IKEA-varuhuset på cirka 36 000 kvadratmeter bygger Ikano ett köpcentrum i ungefär samma storleksordning. Av de större affärer som gjorts i kommunen så har NP3 varit köpare i tre affärer, portföljaffären från Kungsliden och North Investors samt köpet av Cisternen 1 från Skanska. Övriga större affärer är NRPs förvärv av Cementgjuteriet 5 och Lerstenens förvärv av Mimerskolan där kommunen var säljare.

Större fastighetsägare i Umeå, kommersiella fastigheter

Fastighetsägare	Area, kvm
Umeå kommun	233 000
NS Holding (Norrporten)	86 000
Fastighetsbolaget Gazette	83 000
NP3	66 000
Fort Knox Förvaring	65 000
Diös	53 000
Citycon	34 000
Lerstenen Parken	33 000
Coop Nord	26 000
Umehem Fastigheter	21 000

Not: Areor har avrundats till tusental. Uthyrbar yta anges för Diös, NS Holding (Norrporten) och Citycon, för resterande fastighetsbolag anges taxerad yta.

Källa: Uthyrbar area: Respektive fastighetsbolags webbplats. Taxerad yta: Datscha.

Umeå	Kontor A	Kontor B	Kontor C	Industri
Hyra, SEK/kvm	1 100–1 700	800–1 200	500–900	400–750
Vakans, %	5	7	10	7
Direktavkastning, %	6,25–7,25	7,25–8,75	8,25–9,5	7,5–9

Källa: Datscha

Kommuninformation – 2013 års nivåer

	Umeå	Sverige, snitt
Invånare, antal	118 349	33 258
Arbetslöshet, %	7,2	8,5
Andel förvärvsarbetande (20–64 år), %	75,7	77,1
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	37,3	25,3

Källa: Ekonomifakta

Största privata arbetsgivare

Företag	Anställda
Volvo Lastvagnar	1975
GE Healthcare Bio-Sciences	425
Komatsu Forest	425
Coop	325
SCA	325

Källa: SCB



Huggormen 1, Umeå

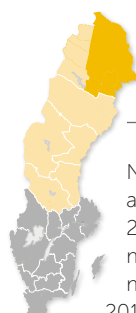


Kedjan 6, Umeå



Kedjan 7, Umeå

Källor: Datscha, NAI Svefa, Ekonomifakta och SCB.



Luleå

NP3s marknadsområde Luleå utgjorde 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde, per 30 september 2014. Marknadsområdet omfattar nio fastigheter motsvarande en uthyrbar area om 62 339 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick, per den 30 september 2014, till 51 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad om 87 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av logistik. I marknadsområdet Luleå ingår även en fastighet i Kiruna och en fastighet i Gällivare.

I Luleå är NP3 en relativt ny aktör där första förvärvet genomfördes via en portföljaffär i slutet av 2013. Sedan dess har NP3 expanderat för att bli en tydlig aktör i en av Norrlands mest expansiva städer.

NP3 har valt att investera i Notviken, som är strategiskt beläget mellan Luleås och Bodens externhandelsplats Storheden. Notvikens område innefattar både industri och handel. Större hyresgäster i NP3s bestånd i Notviken är ABB, Blomsterlandet och Nordsjö färg. I Notviken förvärvade NP3 en handelsportfölj med en större vakans. Förvärvet genomfördes då området har

en stor förädlingspotential eftersom efterfrågan i Luleå bedöms som mycket god. Vakansen gör det även möjligt för NP3 att bli en synlig, aktiv och närvarande fastighetsägare i Luleå.

Storheden är det enda externa handelsområdet i Luleå och ligger strategiskt beläget vid E4/E10. En omvandling av området pågår från industri till handel. I Storheden är PostNord hyresgäst till NP3.

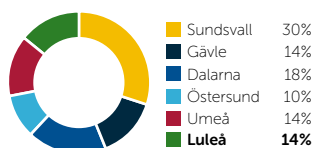
Ett av de mest expansiva områdena är kring Luleå universitet där Luleå Science Park och Facebook, finns etablerade. I området innehar NP3 sin största fastighet, värdemässigt, Råfsan 4. Området bedöms ha stor potential då ett fortsatt starkt intresse finns kring datacenters samt för universitetets utveckling. NP3 ser en fortsatt expansion i Luleå under de kommande åren.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i marknadsområdet Luleå, se avsnittet "Fastighetsförteckning".

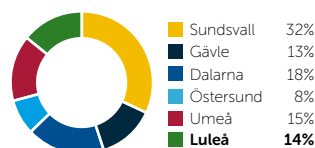


NP3s fastighetsbestånd per 30 september 2014

Luleås andel av totalt fastighetsvärde



Luleås andel av totalt hyresvärde

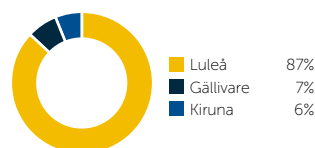


Marknadsområdet Luleå

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per kommun



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	
Handel	5	28 372	29	1 022	77
Industri	1	7 881	6	751	95
Logistik	3	26 086	16	631	100
Totalt Luleå	9	62 339	51	824	87

Marknadsinformation, Luleå

Stora fastighetsägare, förutom Luleå kommun, är Diös, NS Holding (Norrporten), NP3 och Galären Holding. Vakanserna i centrala Luleå är låga (5–7 procent), regionen växer befolkningsmässigt och näringslivet är relativt diversifierat, vilket tillsammans bör ge en stabil till god hyresutveckling. Efterfrågan på industrilokaler är god och det blir intressant att följa eventuella spin-off effekter av den prestigefyllda etableringen av Facebooks serverhall.

Av de större affärer som gjorts där fastigheter i kommunen ingått har NP3 varit köpare i fyra affärer, paketaffärerna från Kungsleden, North Investors och Lakkapää samt köpet av Luleå Homecenter från Crown. Övriga större affärer är Solgården Fastigheters förvärv av Bilen 24 och ett bostadspaket som var en del av konsolideringen inom Akelius.

Större fastighetsägare i Luleå, kommersiella fastigheter

Fastighetsägare	Area, kvm
Luleå kommun	174 000
Diös	116 000
NS Holding (Norrporten)	104 000
NP3	56 000
Galären Holding	51 000
Hemfosa Sverige	35 000
Coop Norrbotten	33 000
Norgani Sweden Holding	18 000
Areim Fastigheter	18 000
Niam	15 000

Not: Areor har avrundats till tusental. Uthyrbar yta anges för Diös, NS Holding (Norrporten), Hemfosa och NP3, för resterande fastighetsbolag anges taxerad yta.

Källa: Uthyrbar area: Respektive fastighetsbolags webbplats. Taxerad yta: Datscha.

Luleå

	Kontor A	Kontor B	Kontor C	Industri
Hyra, SEK/kvm	1 000–1 500	800–1 200	600–900	450–700
Vakans, %	5	7	12	10
Direktavkastning, %	6,5–7,5	6,75–8,25	8,25–9,0	7,75–8,75

Källa: Datscha

Kommuninformation – 2013 års nivåer

	Luleå	Sverige, snitt
Invånare, antal	75 383	33 258
Arbetslöshet, %	8,5	8,5
Andel förvärvsarbetande (20–64 år), %	77,7	77,1
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	28,9	25,3

Källa: Ekonomifakta

Största privata arbetsgivare

Företag	Anställda
SSAB	1 275
Ferruform	575
Gestamp Hardtech	525
TeliaSonera	475
Coop	325
Din Förlängda Arm	325

Källa: SCB



Räfsan 4, Luleå



Skotet 1, Luleå



Staget 13, Luleå

Källor: Datscha, NAI Svefa, Ekonomifakta och SCB.

Värderingsintyg

Nedan redovisas ett extern värderingsintyg avseende fastighetsbeståndet i NP3 som har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman. Värderingsintyget, med värdetidpunkt 30 september 2014, avser hela Koncernens fastighetsbestånd och uppgår till 3 261 MSEK. I prospektet används genomgående NP3s egna marknadsvärdering av fastigheterna per 30 september 2014 vilket uppgår till 3 242 MSEK. Värderingsintyget har upprättats av det oberoende värderingsinstitutet Forum Fastighetsekonomi AB. För ytterligare information se avsnittet "Legala frågor och annan information – Information från tredje man". Värderingsintyget avser endast bebyggda fastigheter och fyra obebyggda fastigheter omfattas ej. Det har ej ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av NP 3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av bolagets samtliga fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 117 st värderingsenheter som utgörs av sammanlagt 121 registerfastigheter. Fastigheterna är belägna i sammanlagt 16 kommuner i norra och mellersta Sverige och är i huvudsak anpassade för kontors-, handels- eller logistikändamål. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till ca 458 000 kvm. Värdetidpunkt är 2014-09-30 i enlighet med Q3. Varje värderingsenhets marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga fastigheters marknadsvärden.

Underlag

Hyses- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet.

Merparten av fastigheterna har besiktigats av undertecknade vid något tillfälle under de senaste tre åren. För 21 fastigheter har dock besiktning inte skett av undertecknade. Istället har information hämtats från andra externa värdeutlåtanden och/eller information erhållits från ansvarig förvaltningspersonal.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2015-01-01
- Inflationen (KPI-förändring) är 1,0% under 2015 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 5,6% - 11,0% beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan är i normalfallet lika med direktavkastningen gånger inflationen. Cirka 75% av bedömningarna har dock direktavkastningskrav vid kalkylslut mellan 7,5 – 8,5%.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2014-09-30 i enlighet med Q3 har bedömts till **3 261 100 000 kronor** (Tre miljarder tvåhundra sextioen miljoner etthundra tusen kronor).

Fastigheterna i Sundsvall: Kompaniet 5, Plutonen 1, Luftvärnet 1, Luftvärnet 2, Regementet 5, Staben 3, fastigheterna i Umeå: Ledet 1, Björnjägaren 2, Singeln 17, Singeln 18, Kedjan 5, Kedjan 7 samt fastigheten i Gävle: Sörby Urffäll 26-1. Innehås med tomträtt medan övriga fastigheter innehås med äganderätt för vilka det sammanlagda värdet är 113 700 000 kronor, vilket intagits i den sammanlagda värdebedömningen ovan.

Samlat portföljvärde avviker från verkligt värde på förvaltningsfastigheter i de historiska finansiella rapporterna per 2013-12-31. I huvudsak beror skillnaden i värde på att förvärv och försäljning av fastigheter har skett under tiden 2014-01-01 – 2014-09-30.

Stockholm 2014-10-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


P-O Skoog
Civilingenjör


Jonas Petersson
Civilingenjör


Magnus Stenback
Civilingenjör

AMT TOROUB
FASTIGHETSVÄRDARE
SÄMÅL I SÖFFAARNA



Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende räkenskapsåren 2011–2013 är hämtad ur NP3s reviderade koncernräkenskaper. Åren 2012, 2013 och perioden jan–sep 2013 samt perioden jan–sep 2014 har upprättats i enlighet med IFRS och året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper. Övergångens effekt beskrivs i sin helhet i avsnittet "*Historisk finansiell information*". Uppgifter avseende år 2014 har hämtats ur NP3s översiktligt granskade delårsrapport för 1 januari–30 september 2014. Samtliga helårsrapporter har reviderats och delårsrapporten 1 januari–30 september 2014 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Rapporterna finns tillgängliga i sin helhet på Bolagets hemsida.

Koncernens resultaträkning

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Intäkter	162	107	149	90	39
Fastighetskostnader	–29	–20	–28	–18	–7
Fastighetsskatt	–5	–3	–5	–2	–1
Driftöverskott	128	84	116	70	31
Central administration	–16	–8	–11	–9	–4
Finansnetto	–34	–26	–36	–25	–13
Ränta konvertibler	–11	–11	–16	–9	–4
Förvaltningsresultat	67	38	53	27	11¹⁾
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	35	–20	–8	28	^{*)}
Värdeförändringar derivat	2	2	3	–6	0
Övrigt ¹⁾	–	–	–	–	–2
Resultat före skatt	104	20	47	49	9
Skatt på periodens resultat	–9	–4	0	0	–4
Uppskjuten skatt	–15	–11	–15	–9	0
Årets resultat	81	5	32	40	5

1) Övrigt avser avskrivningar på fastigheter och försäljningsresultat av fastigheter hänförligt till redovisningsprinciper för 2011.

^{*)} Ej tillämpligt.

Koncernens balansräkning

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	3 242	1 498	1 737	1 250	601
Övriga anläggningstillgångar	18	2	14	0	5
Omsättningstillgångar	26	29	13	11	12
Likvida medel	68	56	57	35	12
Totala tillgångar	3 353	1 586	1 821	1 296	630
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 267	215	280	166	49
Uppskjuten skatt	51	26	31	15	23
Derivat	0	2	0	6	0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 859	887	993	735	388
Konvertibla skulder	0	346	408	242	109
Övriga långfristiga skulder	11	3	3	15	1
<i>Summa långfristiga skulder och derivat</i>	<i>1 922</i>	<i>1 265</i>	<i>1 435</i>	<i>1 014</i>	<i>522</i>
Räntebärande kortfristiga skulder	68	19	44	46	6
Derivat	1	2	3	0	0
Rörelseskulder	96	85	60	70	53
<i>Summa kortfristiga skulder och derivat</i>	<i>164</i>	<i>106</i>	<i>106</i>	<i>116</i>	<i>59</i>
Totalt eget kapital och skulder	3 353	1 586	1 821	1 296	630

Koncernens kassaflöden

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	67	38	53	27	9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	0	-2	0	3
Betald skatt	-1	-2	0	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69	37	50	26	10
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1	-12	0	19	-9
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelseskulder	-502	10	-1	-12	14
Kassaflöde från löpande verksamheten	-432	34	49	34	15
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-707	-54	-136	-144	-101
Sålda förvaltningsfastigheter	2	2	4	18	0
Investeringar befintliga fastigheter	-15	-9	-62	-33	0
Investeringar i finansiella tillgångar	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-719	-61	-194	-158	-101
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	399	26	45	38	42
Upptagna lån	1 322	424	592	413	247
Amortering av låneskuder	-560	-402	-470	-304	-193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 162	48	168	148	96
Årets kassaflöde	11	22	23	23	9
Likvida medel vid årets början	57	35	35	12	3
Likvida medel vid årets slut	68	56	57	35	12

Nyckeltal

	Aktuell intjäningsförmåga ¹⁾	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Fastighetsrelaterade²⁾						
Antal fastigheter vid periodens utgång, st		121	55	66	45	17
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm		458	203	237	167	63
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK		3 242	1 498	1 737	1 250	601
Fastighetsvärde, SEK/kvm		7 080	7 386	7 343	7 508	9 468
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		93	94	94	96	96
Överskottsgrad, %		79	78	78	78	80
Direktavkastning, %		5,8	5,8	8,1	8,2	7,6
Finansiella³⁾						
Avkastning på eget kapital, %		10,5	2,7	15,2	24,7	29,2
Avkastning på eget kapital inkl konvertibla skulder, %		9,0	2,9	8,4	11,9	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr		1,5	1,6	1,5	2,0	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr		3,3	2,9	2,9	2,3	1,9
Belåningsgrad, %		59,4	60,5	59,7	60,9	65,5
Soliditet, %		37,8	13,6	15,4	12,8	7,9
Soliditet inkl konvertibla skulder, %		37,8	35,4	37,8	31,5	25,8
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %		3,0	3,9	3,9	4,2	4,9
Nyckeltal per aktie före utspädning³⁾						
Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	296	344	210	98
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		19 677	255	271	175	77
Eget kapital, SEK/aktie ⁴⁾		31,1	36,4	40,7	39,4	25,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie		32,3	–	–	–	–
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾	4,3	3,4	7,5	9,7	7,6	7,1
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		4,1	1,0	5,8	11,4	3,3
Utdelning, SEK/aktie		–	–	–	–	–
Nyckeltal per aktie efter utspädning³⁾						
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental		–	694	807	494	229
Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	990	1 151	705	327
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		30 484	855	907	596	142
Eget kapital, SEK/aktie ⁴⁾		31,6	28,4	29,9	29,0	24,8
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾		2,2	2,2	2,9	2,2	3,8
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		2,9	0,8	2,4	4,0	2,7

1) Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2014. För fullständig information om intjäningsförmåga se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

3) Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i slutet av juni 2014, var- efter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.

4) Eget kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1 som genomfördes i september 2014.

Not: NP3 redovisar i enlighet med IFRS för åren 2012, 2013, perioden jan–sep 2013 och perioden jan–sep 2014 och för året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genom-
snittligt eget kapital.

**Avkastning på eget kapital
inkl. konvertibla skulder**

Periodens resultat justerat för återläggning
av konvertibelränta samt skatteeffekt om
22 procent på ränta i procent av genom-
snittligt eget kapital inkl konvertibla skulder.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder till kreditinstitut i
procent av fastigheternas marknadsvärde.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av
fastighetsportföljens genomsnittliga
marknadsvärde.

Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital per aktie beräknas på antal
aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat
med genomsnittligt antal aktier.

**Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV),
SEK/aktie**

Eget kapital enligt balansräkningen med
återläggning av räntederivat och uppskjuten
skatt beräknat på antal aktier vid periodens
slut.

Resultat efter skatt, SEK/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat med
genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster med ränte-
intäkter dividerat med räntekostnader
exklusive konvertibelräntor.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder exkl. konvertibla
skulder dividerat med eget kapital vid full
konvertering.

Soliditet

Eget kapital i procent av balans-
omslutningen.

Soliditet inkl. konvertibla skulder

Eget kapital vid full konvertering i procent
av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Kommentarer till utvald finansiell information

Följande information bör läsas i anslutning till avsnittet "Utvald finansiell information". Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari– september 2014 och januari–september 2013 samt räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Åren 2012, 2013 och perioden januari– september 2014 har upprättats i enlighet med IFRS. Samtliga år har granskats av Bolagets revisorer och perioden januari– september 2014 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer. Rapporterna finns tillgängliga i sin helhet på Bolagets hemsida. Kommentarierna ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

Redovisningsprinciper

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

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

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat. För koncernen utgör dessa två handlingar tillsammans en rapport över resultat och övrigt resultat. Vidare används benämningarna resultaträkning, balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över totalresultat finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalys baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, samt eget kapital.

Förändringar i redovisningsprinciper

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 3 kap 4a § och 4 kap 14b § får företag som inte omfattas av EG:s förordning (1606/2002) om tillämpning av internationella redovisningsstandards välja att upprätta sin koncernredovisning enligt internationella redovisningsstandards (International Financial Reporting Standards – IFRS) godkända av Europeiska Unionen (EU). NP3s styrelse har beslutat att koncernredovisningen ska upprättas enligt dessa regler. Detta innebär att delårsrapporten för första kvartalet 2014 är den första finansiella rapporten enligt IFRS.

En översikt av effekterna per övergångsdatum den 1 januari 2012 samt resultat och eget kapital för jämförelseåret framgår av finansiella historiska rapporter, se avsnittet "Historisk finansiell information". Övergången till IFRS har också inneburit vissa förändringar i struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inneburit att det tillkommit orealiserade poster som dock inte haft någon nettoeffekt på koncernens nettokassaflöde.

Poster värderade till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter förutom den egna fastighet i vilken verksamheten bedrivs som klassificeras som rörelsefastighet.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdering till verkligt värde sker kvartalsvis genom extern och intern värdering och baseras på marknadsvärden. Värdeförändringar, både realiserade och orealiserade, redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Orealiserade värdeförändringar beräknas från värderingen vid rapporteringstillfället jämfört med värdering vid föregående rapporteringstillfälle, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för

intäkter från fastighetsförsäljningar. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker beroende på kategorisering.

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

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

För mer information gällande redovisningsprinciper se avsnittet "Historisk finansiell information".

1 januari – 30 september 2014 jämfört med 1 januari – 30 september 2013

Intäkter

Intäkterna för perioden januari–september 2014 uppgick till 162 MSEK, efter en ökning med 55 MSEK jämfört med samma period 2013 då intäkterna uppgick till 107 MSEK. Av intäkterna uppgick hyresintäkter och andra hyresrelaterade intäkter till 162 MSEK. Ökningen beror till stor del på ett betydligt större fastighetsbestånd. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 september 2014 till 93 procent i jämförelse med 94 procent vid slutet av samma månad 2013.

Fastighetskostnader och driftöverskott

Fastighetskostnaderna för perioden januari–september 2014 uppgick till –29 MSEK jämfört med –20 MSEK under samma tidsperiod 2013. Ökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsinnehav. Driftöverskottet ökade till 128 MSEK under perioden jämfört med 84 MSEK för samma period tidsperiod 2013, främst beroende på ett större bestånd. Överskottsgraden uppgick per 30 september 2014 till 79 procent jämfört med 78 procent vid slutet av samma månad 2013.

Central administration

Central administration uppgick under perioden januari–september 2014 till –16 MSEK efter en ökning med 8 MSEK jämfört med samma tidsperiod 2013 då central administration uppgick till –8 MSEK. Ökningen beror huvudsakligen på högre personalkostnader i samband med det växande antalet fastigheter.

Finansnetto

Finansnettot för perioden januari–september 2014 uppgick till –34 MSEK, efter en ökning med 8 MSEK jämfört med finansnettot för samma tidsperiod 2013 som uppgick till –26 MSEK. Ökningen av finansnettot beror på ökad skuldsättning till följd av expansionen av fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga räntan har minskat till 3,0 per 30 september 2014 jämfört med 3,9 procent vid slutet av samma månad 2013. Ränta på konvertibellån uppgick till –11 MSEK i likhet med samma månad 2013. Under andra kvartalet 2014 inlöstes samtliga konvertibler varför inga ytterligare konvertibelräntor tillkommer efter kvartalet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 67 MSEK under perioden januari–september 2014, jämfört med 38 MSEK samma tidsperiod 2013. Ökningen kan till stor del förklaras av de nettoförvärv av fastigheter som genomförts under 2014.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 35 MSEK under perioden januari–september 2014 jämfört med –20 MSEK samma tidsperiod 2013. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 3 242 MSEK den 30 september 2014 att jämföra med 1 498 MSEK vid slutet av samma månad 2013. Värdeförändringarna på derivat uppgick till 2 MSEK för perioden januari–september 2014 och för samma tidsperiod 2013. Per 30 september 2014 uppgick värdet på innehaven av derivat, långfristiga och kortfristiga, till 1 MSEK att jämföra med 3 MSEK vid slutet av samma månad 2013.

Periodens resultat

Periodens resultat för niomånadersperioden januari–september 2014 uppgick till 81 MSEK, jämfört med 5 MSEK för samma tidsperiod 2013. Ökningen är framför allt hänförlig till ökade hyresintäkter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med –466 MSEK till –432 MSEK för perioden januari–september 2014 jämfört med 34 MSEK för samma tidsperiod 2013. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –719 MSEK under perioden januari–september 2014 jämfört med –61 MSEK under samma tidsperiod 2013. Förändringen beror på förvärv av fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under januari–september 2014 till 1 162 MSEK efter en ökning med 1 113 MSEK från 48 MSEK under med samma tidsperiod 2013. Ökningen beror framför allt på utökad lånefinansiering till följd av nettoförvärv av fastigheter. Kassaflödet under perioden januari–september 2014 uppgick till 11 MSEK jämfört med 22 MSEK under med samma tidsperiod 2013. Likvida medel per 30 september 2014 uppgick till 68 MSEK efter en ökning med 12 MSEK från 56 MSEK vid slutet av samma månad 2013.

Eget kapital och konvertibla skulder

Sedan Bolaget grundades 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering. Eget kapital per 30 september 2014 uppgick till 1 267 MSEK, vilket är en ökning med om 1 052 MSEK jämfört med 215 MSEK vid slutet av samma månad 2013. Den betydande ökningen är bl a en effekt av att Bolaget per 30 juni 2014 konverterade samtliga konvertibla skulder, vilka innan konvertering uppgick till 346 MSEK. Konvertibla skulder uppgick därmed till 0 MSEK per 30 september 2014, vilket är en minskning om 346 MSEK jämfört med 346 MSEK vid slutet av samma månad 2013.

Investeringar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter under perioden januari–september 2014 uppgick till 15 MSEK, vilket är en ökning om 6 MSEK jämfört med 9 MSEK för samma tidsperiod 2013. Största investeringarna under perioden januari–september 2014 utgjordes av 3,5 MSEK i fastigheten Trucken 16 samt 2 MSEK i fastigheten Spänningen 5. Investeringarna under perioden januari–september 2014 är pågående.

Förvärv och avyttringar

Under perioden januari–september 2014 förvärvades fastigheter för 1 470 MSEK. Under samma period såldes fastigheter för 14 MSEK. Nettoförvärven uppgick därmed till 1 456 MSEK. Under samma tidsperiod 2013 uppgick förvärven till 269 MSEK och försäljningarna till 3 MSEK.

2013 jämfört med 2012

Intäkter

Intäkterna för 2013 uppgick till 149 MSEK, efter en ökning med cirka 59 MSEK jämfört med 2012 då intäkterna uppgick till 90 MSEK. Av intäkterna uppgick hyresintäkter till 149 MSEK. Ökningen beror till stor del på ett betydligt större fastighetsbestånd. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per sista december 2013 till 94 procent att jämföra med 96 procent ett år tidigare.

Fastighetskostnader och driftöverskott

Fastighetskostnaderna för 2013 uppgick till –28 MSEK jämfört med –18 MSEK under 2012. Ökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsinnehav. Driftöverskottet ökade till 116 MSEK under 2013 jämfört med 70 MSEK för närmast föregående år, främst beroende ett större bestånd. Överskottsgraden uppgick till 78 procent för 2013 och för 2012.

Central administration

Central administration uppgick till –11 MSEK, en ökning med 2 MSEK jämfört med 2012 då central administration uppgick till –9 MSEK. Ökningen beror huvudsakligen på högre personalkostnader i samband med verksamhetens expansion.

Finansnetto

Finansnettot för 2013 uppgick till –36 MSEK efter en ökning med 11 MSEK jämfört med finansnettot för 2012 som uppgick till –25 MSEK. Ränta på konvertibellån ökade till –16 MSEK från –9 MSEK. Konvertibellån avser skuldebrev som är konverterings-

bara mot aktier. Ökning av kostnaderna för finansnetto respektive konvertibellån beror på ökad skuldsättning samt nyemissioner till följd av expansionen av fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder har sjunkit något till 3,9 procent jämfört med 4,2 procent vid slutet av 2012.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet fördubblades till 53 MSEK, jämfört med 27 MSEK för 2012. Ökningen kan till stor del förklaras av de nettoförvärv av fastigheter som genomfördes under 2013.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –8 MSEK under 2013 jämfört med värdeförändringar på 28 MSEK under närmast föregående år. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 737 MSEK den sista december 2013 att jämföra med 1 250 MSEK vid slutet av 2012. Värdeförändringen på derivat uppgick till 3 MSEK under 2013 jämfört med –6 MSEK under 2012. Vid slutet av 2013 respektive 2012 uppgick värdet på innehaven av derivat, långfristiga och kortfristiga, till 3 MSEK respektive 6 MSEK.

Årets resultat

Årets resultat 2013 uppgick till 32 MSEK, jämfört med 40 MSEK 2012. Minskningen är framför allt hänförlig till negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 16 MSEK till 49 MSEK för 2013 jämfört med 34 MSEK för 2012. Ökningen beror på ett högre driftöverskott hänförligt till ett större fastighetsbestånd. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –194 MSEK under 2013 jämfört med –158 MSEK under 2012. Ökningen beror på högre investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2013 till 168 MSEK efter en ökning med 20 MSEK från 148 MSEK under 2012. Ökningen beror framför allt på utökad lånefinansiering till följd av nettoförvärv av fastigheter. 2013 års kassaflöde uppgick till 23 MSEK oförändrat mot föregående år. Likvida medel per 31 december 2013 uppgick till 57 MSEK efter en ökning med 23 MSEK från 35 MSEK vid årets början.

Eget kapital och konvertibla skulder

Sedan Bolaget grundades 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att konvertera. Eget kapital per 31 december 2013 uppgick till 280 MSEK, vilket är en ökning med om 114 MSEK jämfört med 166 MSEK för samma period 2012. Konvertibla skulder uppgick till 408 MSEK, vilket är en ökning med om 166 MSEK jämfört med 242 MSEK för samma period 2012.

Investeringar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 14 MSEK, vilket är en minskning med cirka 11 MSEK från 25 MSEK för 2012. Största investeringarna under 2013 utgjordes av 5 MSEK i rörelsefastigheten Köpmannen 1 samt 2,6 MSEK i fastigheten Baggen 3.

Förvärv och avyttringar

Under 2013 förvärvades fastigheter för 498 MSEK. Under samma period såldes fastigheter för 5 MSEK. Nettoförvärven uppgick därmed till 493 MSEK. Under 2012 uppgick förvärven till 614 MSEK och försäljningarna till 25 MSEK.

2012 jämfört med 2011**Byte av redovisningsprincip**

Under 2014 har Bolaget beslutat att byta redovisningsprinciper till IFRS för koncernen. De första finansiella rapporterna som upprättades enligt de nya principerna var kvartalsrapporten för första kvartalet 2014. I samband med byte av redovisningsprinciper har även ingående balans per 1 januari 2012 samt jämförelseåren 2012 och 2013 omräknats. De omarbetade finansiella rapporterna över historisk information avser koncernredovisning för NP3 Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag. Räkenskapsåret 2012 i detta avsnitt har därmed upprättats i enlighet med IFRS medan räkenskapsåret 2011 har upprättats i enlighet med BFN. Övergångens effekter beskrivs i sin helhet i avsnittet i "Historisk finansiell information". Övergången till IFRS har inneburit vissa förändringar i struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Det har tillkommit orealiserade poster som dock inte haft någon nettoeffekt på koncernens nettokassaflöde.

Intäkter

Intäkterna för 2012 uppgick till 90 MSEK, efter en ökning med 51 MSEK jämfört med 2011 då intäkterna uppgick till 39 MSEK. Av intäkterna uppgick hyresintäkter till 90 MSEK respektive 39 MSEK under respektive år. Ökningen beror till stor del på ett betydligt större fastighetsbestånd. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per sista december 2012 till 96 procent att jämföra med 96 procent ett år tidigare.

Fastighetskostnader och driftöverskott

Fastighetskostnaderna för 2012 uppgick till –18 MSEK, jämfört med –7 MSEK under 2011. Ökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsinnehav. Driftöverskottet ökade till 70 MSEK avseende 2012, jämfört med 31 MSEK för 2011, beroende på det större beståndet. Överskottsgraden uppgick till 78 procent, jämfört med 80 procent för föregående år.

Central administration

Central administration uppgick till –9 MSEK efter en ökning med 5 MSEK jämfört med 2011, då central administration uppgick till –4 MSEK. Ökningen beror huvudsakligen på högre personalkostnader i samband med verksamhetens expansion.

Finansnetto

Finansnettot för 2012 uppgick till –25 MSEK efter en ökning med 12 MSEK jämfört med 2011 då finansnettot uppgick till –13 MSEK. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,2 procent vid slutet av 2012 jämfört med 4,9 procent vid slutet av 2011. Ränta på konvertibellån ökade till –9 MSEK från –4 MSEK. Ökningen av finansnetto och konvertibelränta beror på högre räntebärande skulder och konvertibellån som en konsekvens av ett större fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 27 MSEK, jämfört med 11 MSEK för 2011. Ökningen förklaras av de stora nettoförvärven av fastigheter som genomfördes under 2012.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat

Redovisas ej för 2011 varför en jämförelse med 2012 ej är relevant. Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 28 MSEK och värdeförändringar för derivat till –6 MSEK för 2012.

Årets resultat

Årets resultat för 2012 uppgick till 40 MSEK, jämfört med 5 MSEK för 2011. Den kraftiga ökningen beror framför allt på ett större fastighetsinnehav, positiva värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt att 2011 belastas av avskrivning på förvaltningsfastigheter om cirka 2 MSEK.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 19 MSEK till 34 MSEK för 2012 jämfört med 15 MSEK för 2011. Ökningen beror på ett högre förvaltningsresultat hänförligt till ett större fastighetsbestånd. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –158 MSEK under 2012 jämfört med –101 MSEK under 2011. Ökningen är framför allt hänförligt till större investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2012 till 148 MSEK efter en ökning med 52 MSEK från 96 MSEK under 2011. Ökningen beror huvudsakligen på utökad lånefinansiering till följd av större nettoförvärven av fastigheter. Årets kassaflöde uppgick till 23 MSEK jämfört med 9 MSEK under 2011. Likvida medel per 31 december 2012 uppgick till 35 MSEK efter en ökning med 23 MSEK från 12 MSEK vid årets början.

Eget kapital och konvertibla skulder

Sedan Bolaget grundades 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att konvertera. Eget kapital per 31 december 2012 uppgick till 166 MSEK, vilket är en ökning med om 116 MSEK jämfört med 49 MSEK för samma period 2011. Konvertibla skulder uppgick till 242 MSEK, vilket är en ökning med om 133 MSEK jämfört med 109 MSEK för samma period 2011.

Investeringar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 25 MSEK under 2012 jämfört med 0,3 MSEK under 2011. Största investeringarna under 2012 utgjordes av 5 MSEK i fastigheten Sköns Prästbord 2:3.

Förvärv och avyttringar

Under 2012 uppgick förvärven till 614 MSEK och försäljningarna till 25 MSEK. Nettoförvärven uppgick därmed till 589 MSEK. Under 2011 uppgick förvärven till 411 MSEK och försäljningarna till 0 MSEK.

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per den 30 september 2014. Aktuell intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i prospektet.

Intjäningsförmågan beaktar endast kontrakterade hyresintäkter, fastighetskostnader, fastighetsskatt, centrala administrationskostnader och finansnetto. NP3s resultat påverkas även av värdeförändringar för fastigheter och derivat, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och försäljningar av fastigheter.

Information om bedömd intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet "Revisorns rapport avseende intjäningsförmåga".

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2014 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomt-rättsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2014 och kostnaderna för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2014 års nivå.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter har beräknats som 1,5 procents avkastning på likvida medel.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån faktisk genomsnittlig räntenivå per 30 september 2014 som uppgick till 3,0 procent, inklusive kostnad för derivat-instrument.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av NP3s intjäningsförmåga.

Aktuell intjäningsförmåga

MSEK	Per 30 september 2014
Hyresintäkter	343
Fastighetskostnader och tomträttsavgäld	-77
Fastighetsskatt	-11
Driftöverskott	255
Central administration	-20
Finansnetto	-57
Förvaltningsresultat	177
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,3

Revisorns rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org nr 556749-1963

Revisorns rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Jag har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmågan som framgår på sidan 66 i NP3 Fastigheter AB:s (publ) prospekt per den 2014-11-18 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Jag har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för NP3 Fastigheter AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av aktuell intjäningsförmåga. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Jag har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 66.

Då aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan jag inte uttala mig om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i aktuell intjäningsförmåga. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt min uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 66 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Sundsvall den 18 november 2014

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Proformaredovisning

Bakgrund

NP10 Fastigheter AB, org nr 556975-2404 ("NP10"), ett helägt dotterdotterföretag till NP3 Fastigheter AB (Publ), org nr 556749-1963 ("NP3") ingick den 27 juni 2014 ett avtal med Kungsleden Holdmix AB ("Kungsleden") om förvärv av en fastighetsportfölj i Norrland ("Kungsledenportföljen"). Transaktionen som delvis var lånefinansierad och delvis eget kapitalfinansierad strukturerades så att NP10 genom kontant betalning förvärvade 100% av aktierna i NP10 Fastigheter Norrland AB, org nr 556974-9491, med tillträde den 1 september 2014. Vid tidpunkten för tillträdet ägde NP10 Fastigheter Norrland AB 100% av aktierna i sju olika dotterföretag som i sin tur ägde de 39 fastigheterna som ingår i transaktionen. De sju dotterföretagen är följande (efter registrerade namnändringar):

- NP10 Fastigheter Härnösand AB (556974-9483)
- NP10 Fastigheter Luleå AB (556975-1612)
- NP10 Fastigheter Sollefteå AB (556975-1604)
- NP10 Fastigheter Sundsvall AB (556975-1638)
- NP10 Fastigheter Umeå AB (556975-1620)
- NP10 Fastigheter Borlänge AB (556549-9935)
- NP10 Fastigheter Ljusnan AB (556844-2882)

Förvärvet av Kungsledenportföljen får en betydande påverkan på NP3 koncernens framtida resultat och ställning. En proformaresultaträkning för perioden 1 juli till 30 september 2014 har därför upprättats. Förvärvade fastigheter från Kungsleden och tillhörande lånefinansiering ingår i NP3 koncernens balansräkning per 30 september 2014. Eftersom balansräkningen per 30 september 2014 ger en aktuell bild av NP3 koncernens finansiella ställning upprättas ingen proforma-balansräkning.

Syfte med proformaredovisningen

Syftet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur periodens resultat för NP3 koncernen för perioden 1 juli–30 september 2014 skulle ha kunnat se ut om förvärvet av Kungsledenportföljen samt den till den aktuella transaktionen kopplade lånefinansieringen hade genomförts per den 1 juli 2014.

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte. Den visar inte det resultat som verksamheten faktiskt skulle ha presterat. Proformaredovisningen visar inte heller NP3 koncernens resultat för en framtida period. Investerare bör inte lägga för stor vikt vid proformaredovisningen vid sitt investeringsbeslut. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats.

Grunder för proformaredovisningen

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i av NP3s revisorer översiktligt granskad delårsrapport per 30 september 2014. Förvärvet av Kungsledenportföljen från Kungsleden föregicks av att Kungsleden överförde fastigheterna till de sju bolag som anges ovan. Den finansiella informationen för Kungsledenportföljen för perioden 1 juli–31 augusti 2014 baseras därför på av Kungsleden internt upprättade, ej av Bolagets revisorer granskade, operativa resultatrapporter per fastighet. För perioden 1 september–30 september 2014 ingår Kungsledenportföljen i NP3s koncernresultaträkning.

De av Kungsleden internt upprättade operativa resultatrapporterna per fastighet visar intäkter och kostnader ned till driftsnettonivå, vilket inte inkluderar Kungsledenportföljens andel av Kungsledens centrala förvaltnings- och administrationsomkostnader. För perioden 1 juli–31 augusti 2014 har därför antagits att fastigheterna ingående i Kungsledenportföljen bär sin andel av de centrala förvaltnings- och administrationsomkostnader enligt de allokeringsprinciper som tillämpas inom Kungsleden-koncernen. Förvaltningskostnader består av kostnader för fastighetschef, områdeschef, assistenter och uthyrning. Central administration består av allokerade stabskostnader avseende företagsledning, ekonomisk administration, IT tjänster samt receptionstjänster. De ovan angivna antagandena anses vara mest representativa för perioden 1 juli–31 augusti 2014, men ska inte ses som en bedömning av hur Kungsledenportföljens omkostnader kommer se ut framgent.

En uppskattad skatteeffekt om 22 procent redovisats på nettot av resultatet enligt de operativa resultatrapporterna och andelen av de centrala förvaltnings- och administrationsomkostnaderna.

NP3 tillämpar redovisningsprinciper i enlighet med IFRS, såsom de antagits av EU, medan den finansiella informationen för respektive fastighet som ingår i Kungsledenportföljen är upprättad enligt principer som följer av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3") med undantag för att avskrivningar inte redovisas. Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med NP3s redovisningsprinciper såsom de beskrivs i avsnittet "*Historisk finansiell information*".

Proformajusteringar har upprättats för att reflektera påverkan från förvärvet av Kungsledenportföljen, samt lånefinansieringen. NP3 bedömer att förvärvet av Kungsledenportföljen är ett förvärv av tillgångar.

Proformajusteringar

Proformajusteringsarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare uppgifter återfinns i noter till proformaresultat-räkningen. Samtliga proformajusteringar förväntas ha en bestående effekt på NP3 koncernen.

Skillnader i redovisningsprinciper

Avseende Kungslidenportföljen har NP3 bedömt att det inte föreligger några skillnader mellan tillämpade redovisningsprinciper och IFRS som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen, förutom redovisning avseende förvaltningsfastigheter. Enligt IFRS (IAS 40) redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Eftersom de operativa rapporterna avseende Kungslidenportföljen inte inkluderar avskrivningar har någon justering avseende detta inte varit relevant, då avskrivningar hade återförts som en proforma-justering. NP3 bedömer att verkligt värde på de i Kungslidenportföljen ingående fastigheterna, med hänvisning till den korta tidshorizonten, samt att marknadsförutsättningarna inte förändrats markant, inte har förändrats väsentligt mellan 1 juli och 1 september 2014. Således görs ingen justering för värdeförändringar i proformaresultaträkningen.

Finansiering

Förvärvet av Kungslidenportföljen från Kungsliden delfinansierades via fastighetskrediter i bank om 339 MSEK, vilket redovisas i NP3s balansräkning per 30 september 2014. Fastighetskrediterna baseras på tre månaders STIBOR med ett tillägg om 2,55 procent, vilket enligt Bolaget bedöms vara marknads-mässigt vid tidpunkten för ingåendet av avtalet.

Utöver banklånefinansieringen finns ingen ytterligare lånefinansiering direkt kopplad till den förvärvade fastighetsportföljen. De kortfristiga skulderna som de förvärvade bolagen hade till Kungsliden reglerades i samband med transaktionen. I de operativa resultatrapporterna avseende fastigheterna i Kungslidenportföljen finns inga räntekostnader som behöver proformajusteras. Fastigheterna genererar ett positivt kassaflöde, men ingen ränteintäkt eller annan avkastning på dessa likvida medel har antagits i proformaresultaträkningen då användandet av överskottslikviditet är beroende av framtida beslut av företagsledningen som inte kan underbyggas med fakta. Utöver lånefinansiering delfinansierades förvärvet av eget kapital vilket inte påverkar proformaresultaträkningen.

Proforma Resultaträkning 1 juli –30 september 2014

Tkr	NP3 Fastigheter AB juli–sep ¹⁾	Kungsliden- portföljen juli–aug ²⁾	Proforma- justering finansiering ³⁾	Proforma
Intäkter	68 159	15 725	–	83 884
Fastighetskostnader	–12 234	–6 286	–	–18 520
Fastighetsskatt	–2 136	–451	–	–2 587
Driftöverskott	53 789	8 989	–	62 778
Central administration	–7 338	–769	–	–8 107
Finansnetto	–12 325	–	–2 181	–14 506
Ränta konvertibler	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	34 126	8 220	–2 181	40 164
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17 155	–	–	17 155
Värdeförändringar derivat	173	–	–	173
Resultat före skatt	51 454	8 220	–2 181	57 492
Skatt på periodens resultat	–4 570	–1 808	480	–5 898
Uppskjuten skatt	–7 810	–	–	–7 810
Periodens resultat	39 074	6 411	–1 701	43 784
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	39 074	6 411	–1 701	43 784

Fortsättning nästa sida

Proforma Resultaträkning 1 juli –30 september 2014, forts

Noter till proformaredovisning

- 1) Baserad på av NP3s revisorer översiktligt granskad delårsrapport per 30 september 2014. Resultatet inkluderar Kungslidenportföljen från och med 1 september 2014.
- 2) Baserad på av Kungsliden internt upprättade, ej av Bolagets revisorer granskade, operativa resultatrapporter per fastighet för de 39 olika fastigheterna som ingår i transaktionen. För perioden 1 juli–31 augusti 2014 har antagits att fastigheterna ingående i Kungslidenportföljen bär sin andel av de centrala förvaltnings- och administrationsomkostnader enligt de allokeringssprinciper som tillämpas inom Kungsliden-koncernen. Dessa anses vara mest representativa för perioden 1 juli–31 augusti, men ska inte ses som en bedömning av hur Kungslidenportföljens förvaltnings- och administrationsomkostnader kommer se ut framgent. Förvaltningskostnader om 649 KSEK samt central administration om 769 KSEK har allokaterats till de i transaktionen ingående fastigheterna.

Eftersom de operativa rapporterna inte inkluderar redovisning av skatter har en uppskattad skatteeffekt om 22 procent redovisats på nettot av resultatet enligt de operativa resultatrapporterna och andelen av de centrala förvaltnings- och administrationsomkostnaderna enligt nedan sammanställning.

Kungslidenportföljen operativ resultatrapport	9 638
Allokerade förvaltningskostnader	–649
Allokerade centrala administrationskostnader	–769
Netto Kungslidenportföljen	8 220
Skatt 22%	–1 808

De 39 fastigheterna ingår vid tidpunkten för transaktionen i sju olika bolag enligt beskrivning i avsnittet "Bakgrund" ovan. Fem av dessa bolag samt deras moderbolag NP10 Fastigheter Norrland AB är helt nybildade och har inte haft några resultatposter under perioden 1 juli till 31 augusti 2014. Ett sjätte bolag (NP10 Fastigheter Borlänge AB) innehåller en fastighet som ingått i bolaget under hela perioden 1 juli–31 augusti 2014. Det sjunde bolaget (NP10 Fastigheter Ljusnan AB) har haft resultatposter under perioden 1 juli–31 augusti 2014, men inför transaktionen har fastigheter både köpts och sålts till andra enheter inom Kungsliden-koncernen varför bolagets redovisning inte ger en representativ bild av det som förvärvats av NP3 koncernen. Mot bakgrund av de inom Kungsliden interna omstruktureringarna av fastigheter som skett innan förvärvet har utgångspunkt tagits i interna operativa rapporter per fastighet. Den finansiella informationen för respektive fastighet som ingår i Kungslidenportföljen är upprättad enligt principer som följer av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3") med undantag för att avskrivningar inte redovisas.

I nedan tabell summeras ovan beskrivna information.

	Från Driftnettopport (summa av 39 fastigheter)	Allokerade kostnader	Summa
Intäkter	15 725	–	15 725
Fastighetskostnader	–5 637	–649	–6 286
Fastighetsskatt	–451	–	–451
Driftöverskott	9 638	–649	8 989
Central administration	–	–769	–769
Finansnetto	–	–	–
Ränta konvertibler	–	–	–
Förvaltningsresultat	9 638	–1 419	8 220
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–
Värdeförändringar derivat	–	–	–
Resultat före skatt	9 638	–1 419	8 220
Skatt på periodens resultat	–	–	–1 808
Uppskjuten skatt	–	–	–
Periodens resultat	7 518	–1 106	6 411
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	7 518	–1 106	6 411

- 3) Förvärvet av Kungslidenportföljen från Kungsliden delfinansierades via fastighetskrediter i bank om 339 MSEK vilket redovisas i NP3s balansräkning per 30 september 2014. Fastighetskrediterna baseras på tre månaders STIBOR med ett tillägg om 2,55 procent, vilket enligt Bolaget bedöms vara marknadsmässigt vid tidpunkten för ingåendet av avtalet. Som utgångspunkt för beräkning av räntekostnaden har tre månaders STIBOR per den 1 september 2014 använts, vilket var det datum då fastigheterna tillträdades. Detta ger en räntesats om 3,049 procent. Räntekostnaden för perioden 1 juli–31 augusti 2014 beräknas till 2 181 tkr. En uppskattad skatteintäkt om 22 procent har redovisats.

Revisorns rapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org nr 556749-1963

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidorna 68–70 i NP3 Fastigheter AB:s (publ) prospekt daterat den 2014-11-18.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av Kungsleden portföljen skulle ha kunnat påverka koncernens totalresultat för perioden 2014-07-01 – 2014-09-30 om tillträdet samt där tillhörande lånefinansiering hade genomförts 1 juli 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 68–70 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 68–70 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Sundsvall den 18 november 2014

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information" och Bolagets finansiella information, som finns på annan plats i detta Prospekt.

Eget kapital och skulder

Tabellen nedan återger information om NP3s egna kapital och räntebärande skuldsättning per 30 september 2014, det vill säga före den nyemission som följer av Erbjudandet samt Övertilldelningsoptionen.

Kortfristiga räntebärande skulder, långfristiga räntebärande skulder och eget kapital per 30 september 2014

MSEK	Per 30 september 2014
Summa kortfristiga räntebärande skulder	68
Mot borgen ¹⁾	0
Mot säkerhet ¹⁾	63
Blancokredit ¹⁾	5
Summa långfristiga räntebärande skulder	1 870
Mot borgen ¹⁾	0
Mot säkerhet ¹⁾	1 859
Blancokredit ¹⁾	11
Summa eget kapital	1 267
Aktiekapital ¹⁾	143
Övrigt tillskjutet kapital	943
Balanserad vinst ¹⁾	181

1) Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak lämnade till kreditgivaren som säkerhet för finansiering av Koncernens fastighetsbestånd. Utöver borgen omfattar lämnade säkerheter t ex pant i aktier, pant i fastighetsinteckningar och pant i försäkringar.

NP3 är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2014 till 1 267 MSEK varav aktiekapital utgjorde 143 MSEK, övrigt tillskjutet kapital utgjorde 943 MSEK och balanserad vinst utgjorde 181 MSEK.

Bolaget har per den 30 september 2014 långfristiga räntebärande skulder om 1 870 MSEK och kortfristiga räntebärande skulder om 68 MSEK. Långfristiga skulder avser skulder med en löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder avser skulder med en löptid som är max ett år.

Nettoskuldsättning

Nedan redogörs för NP3s räntebärande nettoskuldsättning per 30 september 2014, det vill säga före den nyemission som följer av Erbjudandet samt Övertilldelningsoptionen.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per 30 september 2014
(A) Kassa	0
(B) Likvida medel	68
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	68
(E) Kortfristiga fordringar	26
(F) Kortfristiga bankkulder	0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	68
(H) Andra kortfristiga skulder	96
(I) Kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	164
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	70
(K) Långfristiga banklån	1 859
(L) Emitterade obligationer	0
(M) Andra långfristiga banklån	11
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	1 870
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	1 940

De likvida medlen uppgick per 30 september 2014 till 68 MSEK. Därutöver har Bolaget en beviljad checkkredit om 15 MSEK. Bolaget har per den 30 september 2014 långfristiga skulder om 1 870 MSEK och kortfristiga skulder om 164 MSEK. NP3 hade på balansdagen 30 september 2014 en netto-skuldsättning om 1 940 MSEK.

Kreditavtal

NP3 hade per 30 september 2014 räntebärande skulder till kreditinstitut om 1 923 MSEK, motsvarande om belåningsgrad om 59,4 procent. Den genomsnittliga räntan på låneportföljen uppgick till 3,0 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 8 månader. Den genomsnittliga låneförfallstrukturen uppgick per 30 september 2014 till 2,6 år. Låneportföljens Stibor-baserade upplåning uppgick per 30 september 2014 till 1 607 MSEK.

Efter den 30 september 2014 har ett lån om 27 MSEK slutbetalats, ett nytt lån om 29 MSEK upptagits och ett antal lån har omförhandlats, vilket har resulterat i att låneförfallstrukturen har förlängts till 3,3 år. Låneavtalens förfallstruktur presenteras därför även per 31 oktober 2014. Av tabellen nedan framgår låneavtalens förfallstruktur.

Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändring derivat i resultaträkningen. Värdeförändring av derivat sker vid

förändrade räntenivåer men påverkar inte kassaflödet. Vid en sjunkande referensränta sjunker marknadsvärdet på swap-avtalen medan det motsatta gäller vid en stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden, är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll SEK vid förfalltidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid.

NP3s kreditfacilitetsavtal med kreditinstituten innehåller i varierande grad sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bl a räntetäckningsgrad, belåningsgrad, marknadsmässighet på koncerninterna avtal, ställande av lån och krediter och därutöver finns sedvanliga s.k. negativklausuler. Härutöver har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden. Bolaget, och dess dotterbolag, har lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till långivarna. Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor. Avtalen innehåller även sedvanliga bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för kreditgivaren.

Ränte- och låneförfallstruktur

År	Ränteförfallstruktur				Låneförfallstruktur			
	Per 30 september 2014		Per 31 oktober 2014		Per 30 september 2014		Per 31 oktober 2014	
	MSEK	%	MSEK	%	MSEK	%	MSEK	%
0–1 år	1 632	85	1 578	82	286	15	1	0,1
1–2 år	15	1	0	0	926	48	974	51
2–3 år	123	6	123	6	263	14	292	15
3–4 år	84	4	84	4	102	5	102	5
4–5 år	15	1	68	4	329	17	359	19
5– år	54	3	72	4	17	1	197	10
Totalt	1 923	100	1 925	100	1 923	100	1 925	100

Rörelsekapital och kapitalbehov

NP3 är av uppfattningen att befintligt rörelsekapital tillgodoser de aktuella behoven för den närmaste tolvårsperioden. Rörelsekapital avser tillgång till likvida medel som ger NP3 möjlighet att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de faller till betalning. NP3 binder i sin löpande verksamhet ett begränsat rörelsekapital då merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott medan utgifterna huvudsakligen betalas i efterskott.

Finansiell ställning

Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer – Förslag till nya regler, så har NP3 i dagsläget inte några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder, som direkt eller indirekt, kan komma att få väsentlig inverkan på Bolagets verksamhet. Med undantag för konvertering av konvertibler till eget kapital per den 30 juni 2014 har det inte skett någon väsentlig förändring i NP3s finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan 31 december 2013.

Investeringar

Tabellen nedan sammanfattar NP3s investeringar för räkenskapsåren: 2011, 2012 och 2013. Med investeringar avses ny-, till- eller ombyggnad i befintliga fastigheter samt investeringar i inventarier.

Investeringar

MSEK	2013	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	14	25	0,3
Inventarier	0,5	1,9	0,7

Förvärvade, ej tillträdde, fastigheter

NP3 avser att finansiera förvärvade, ej tillträdde fastigheter med 60–65 procent i lån och resterande med egna medel. Finansiering av förvärvade ej tillträdde fastigheter är ej beroende av Erbjudandet.

Pågående och beslutade investeringar

NP3 har inga väsentliga åtaganden om att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god förvaltning. Pågående och beslutade investeringar uppgår till 14 MSEK, varav upparbetat uppgick till 12 MSEK per 30 september 2014. NP3 har ingått ett aktieöverlåtelseavtal med ett bolag inom Skanska-koncernen avseende ett bolag som äger en fastighet i Umeå, se avsnittet "Legala frågor och övrig information – Förvärvsavtal med Skanska". Före tillträdet ska säljaren dels upprusta befintliga byggnader och dels uppföra nya byggnader. Efter färdigställandet och tillträdet kommer Skanska hyra lokalerna i byggnaderna. Förvärvet är tänkt att finansieras med likvida medel samt bankfinansiering och Bolaget har redan pantsatt 2,5 MSEK på ett spärrat bankkonto baserat på vilket banken har utfärdat en bankgaranti om 5 MSEK till förmån för säljaren.

Kapitalstruktur efter nyemission

Vid full anslutning till Erbjudandet och vid fullt utnyttjad Övertilldelningsoption kommer NP3 att tillföras 230 MSEK före emissionskostnader. Utgående från NP3s finansiella ställning per 30 september 2014 och vid en nyemission om 230 MSEK kommer Bolagets soliditet öka till 42 procent och skuldsättningsgraden minska till 1,3. Det kapital som NP3 tillförs i emissionen avses användas till kompletterade fastighetsförvärv på befintliga marknader.

Finanspolicy

NP3s finanspolicy syftar till klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Nedan presenteras de definierade målen:

- Kapitalbidningstiden ska lägst vara två år för låneportföljen.
- Högst 40 procent av låneportföljen får förfalla inom ett år.
- Upplåning ska ske från minst två affärsbanker.
- En enskild kreditgivare ska stå för högst 60 procent av låneportföljen.

För att hantera ränterisken har Bolaget följande mål:

- Minst 30 procent av låneportföljen bör ha bunden ränta, med återstående räntebindningstid som överstiger ett år, alternativt vara hedgad med räntetak.
- Max 40 procent av den totala portföljens volym bör ha ränteförfall inom ett och samma år.
- Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst 12 mån.

Pantbrev

NP3s fastigheter är i regel föremål för inteckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansiering till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i NP3s fastighetsbestånd uppgick per 30 september 2014 till 2 322 MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 3 242 MSEK och fastigheternas skattemässiga restvärde till 1 830 MSEK per 30 september 2014. Temporära skillnader för fastigheter (skillnad mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde) uppgick till 1 412 MSEK per 30 september 2014, varav förvärvade temporära skillnader för fastigheter uppgick till –1 233 MSEK. Förvärven klassificeras som tillgångsförvärv, varför ingen uppskjuten skatteskuld bokförts för temporära skillnader. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till 51 MSEK.

Materiella anläggningstillgångar

NP3s materiella anläggningstillgångar uppgick per 30 september 2014 till 3 259 MSEK. Förvaltningsfastigheter utgjorde 3 242 MSEK. NP3s materiella anläggningstillgångar belastades per samma datum av inteckningar uppgående till 163 MSEK. Det fanns inga, per den 30 september 2014, beslut om väsentliga investeringar i materiella anläggningstillgångar utöver vad som framgår ovan i detta avsnitt under rubriken "Pågående och beslutade investeringar". För information om miljöfaktorer som kan påverka dispositionen av NP3s materiella anläggningstillgångar, se avsnittet "Legala frågor och övrig information - Miljö".

Anläggningstillgångar

MSEK	30 september 2014
Förvaltningsfastigheter	3 242
Rörelsefastighet	12
Inventarier	5

Känslighetsanalys

I tabellen nedan framgår en teoretisk resultateffekt före skatt per 30 september 2014 givet en förändring utifrån fem parametrar: marknadsvärdet av förvaltningsfastigheterna, avkastningskrav, hyresintäkter, fastighetskostnader och vakansgrad.

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt
Marknadsvärde fastigheter	5%	162 MSEK
Avkastningskrav	0,25%	100 MSEK
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	33 MSEK
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	9 MSEK
Vakansgrad	1%	3,5 MSEK

Väsentliga händelser efter 30 september 2014

Efter den 30 september 2014 har låneförfallstrukturen förlängts till 3,3 år jämfört med 2,6 år per 30 september 2014. NP3 har slutbetalat ett lån om 27 MSEK, ett nytt lån om 29 MSEK har omförhandlats och ett antal lån har omförhandlats.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse



RICKARD BACKLUND

Styrelseordförande sedan 2010.
Född 1950.

Civilingenjör Väg och Vatten vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelsesuppleant Sle6 i Helsingborg AB, styrelsesuppleant Stralsund AB, styrelsesuppleant Osby-smeden 16 Fastigheter AB, styrelseordförande Amasten Holding AB (publ) samt

uppdrag i koncernbolag, styrelsesuppleant Halmkronan Fastighets AB, styrelsesuppleant Osbylägenheter AB, styrelsesuppleant Dorund AB, styrelsesuppleant VKN 13 i Helsingborg AB, styrelsesuppleant Fastighetsaktiebolaget Drottning-skeppet, styrelseordförande Hancap AB (publ), vd Grön Bostad AB samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Valknytt AB, vd/styrelseledamot Cityhold Property AB, styrelsesuppleant Finspång Köpmans-porten AB, styrelseledamot Smidesgatan Fastighets AB, styrelseledamot Kolvägen Fastighets AB, styrelseordförande Apeiron Real Estate AB samt styrelseledamot Svenskt Fastighetsindex SFI Ek. för.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot SIPA Service Aktiebolag, styrelseordförande Aberdeen Asset Management Sweden AB samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot IPD Norden AB, vd Grön Bostad Sjömärket AB, vd Grön Bostad Bilen AB, vd Grön Bostad

Lindholmsallén AB, vd Grön Bostad Guld-heden AB, vd Grön Bostad Intellectet AB, vd Grön Bostad Kommendörkaptenen AB, vd Grön Bostad Teodoliten AB, styrelseordförande Cityhold Property AB, styrelseledamot Fastighets Banvägen AB, styrelseledamot GÅFAB Fastighets AB samt styrelseledamot Fastighets AB Rege-mentet 4.

Bakgrund: Tidigare koncernchef för Aberdeen Property Investors och medlem i ledningsgruppen för Aberdeen Asset Management AB.

Innehav i Bolaget: 129 200 aktier samt 40 000 syntetiska optioner (serie 2011), 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



LARS BÄCKVALL

Styrelseledamot sedan 2010.
Född 1946.

Ingenjörsexamen, Stockholms Tekniska Institut.

Övriga uppdrag: Vd/styrelseledamot Norrlandspojarkarna Aktiebolag samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Norrlandspojarkarna Fastighetsaktiebolag samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Bergsäker 5:18 AB, styrelseledamot Poularde AB, styrelseledamot Norrlandspojarkarna Entreprenad AB, styrelseordförande Frösö Park Fastighets

AB, styrelseledamot Mother Bear Sweden AB, styrelseledamot Bohus Finans AB, styrelseledamot Fastighets AB NP Vivstamon 1:27, styrelseledamot Planfast Sverige AB, styrelsesuppleant Kinema Sverige AB, styrelseledamot StripeHog Scandinavia AB, styrelseledamot Vallsundet Holding AB, styrelseledamot Industrifastigheter i Timrå AB, styrelseordförande Vallsundet Handelsfastigheter AB, styrelseordförande Vallsundet Industri-fastigheter AB, styrelseledamot Fastighets AB NP Vivstamon 1:21 samt styrelseledamot Nedberga AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Vd Birsta Centrum Aktiebolag, styrelseordförande/vd Norrlandspojarkarna Fastighetsaktiebolag, styrelsesuppleant Bergsäker 5:18 AB, styrelseledamot Picea Bygg AB, styrelseledamot Pinus Maskin AB, styrelseledamot Xavitech AB, styrelseledamot Norra Kajen Exploatering AB samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Castanum Förvaltning AB, styrelseledamot Box Destilleri AB, styrelseledamot Yblon 7:142 AB, styrelsesuppleant Fastighets AB NP Vivstamon 1:27, styrelseordförande

BNP Recycling AB, styrelseordförande Ramuddenbolagen AB samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Yblon Förvaltning AB, styrelsesuppleant Laco Di Como AB, styrelseordförande Isotimber AB, styrelseledamot Kumo Kajens Fastighets AB, styrelseledamot Vallsundet Förvaltning AB, styrelsesuppleant Even-tures Investment Partners AB, styrelseordförande Frösö Park Hotel AB, styrelseordförande BBT Fastigheter i Gävle AB, styrelsesuppleant Fastighets AB Huggsta 1:161 samt styrelseledamot Företagar-föreningen Birsta Cupolen Ekonomisk förening.

Bakgrund: Aktiv huvudägare i Norrlands-pojarkarnas Fastighetsaktiebolag. Lars-Göran har en gedigen bakgrund från ett flertal branscher och är en framgångsrik entreprenör.

Innehav i Bolaget: 9 143 500 aktier genom bolagen Poularde AB, Norrlands-pojarkarna AB och Norrlandspojarkarna Fastighets AB.

Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



LISA FLODIN

Styrelseledamot sedan 2014.
Född 1972.

Kandidatexamen i ekonomi, Mittuniversitetet samt MBA-examen, San José State University.

Övriga uppdrag: CFO på Cityhold Property AB samt uppdrag inom Cityhold-koncernen och styrelseledamot/ägare Flodin Kapital AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot/ägare Lisa Rico Konsult AB, styrelsesuppleant LR Nordic Properties AB samt uppdrag i koncernbolag, styrelsesuppleant SRE Swedish Finance AB, styrelseledamot Nollitnac Group AB samt uppdrag i koncernbolag, suppleant/delägare Rico Estate Development AB samt uppdrag i koncernbolag, bolagsman Rico Sisters handelsbolag samt bolagsman Yolly business Services Handelsbolag.

Bakgrund: Erfarenheter från både revisions- och fastighetsbranschen. Har tidigare jobbat på bl a London & Regional Properties, TK Development, Grant Thornton och Mandamus AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



CHRISTIAN HAHNE

Styrelseledamot sedan 2012.
Född 1945

Jurist och ekonom vid Uppsala och Lunds universitet.

Övriga uppdrag: vice VD Erik Selin Fastigheter AB, styrelseordförande Fastighets AB Centur samt uppdrag i koncernbolag, styrelseordförande/ägare Alnova Balkongsystem AB, styrelseledamot Amasten Holding AB (publ), vd/styrelseledamot Fastighets Aktiebolaget Bryggeriet, styrelseledamot/ägare Christian Hahne Consulting Aktiebolag, styrelseordförande VARVSSTADEN AB, styrelseledamot/ägare AlphaOhm AB, styrelseordförande ByggaBo i Pajala AB, styrelseordförande WFSS Förvaltning AB, styrelsesuppleant/ägare Stintbäcken Fastighetsutveckling AB, styrelsesuppleant/ägare Stintbäcken Produktion AB samt styrelseledamot Bostadsrättsföreningen Vargen 7.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot Victoria Park AB samt styrelseordförande Alnova Holding AB.

Bakgrund: Tidigare bl a VD för Newsec Corporate Finance AB, Partner i TP Group AB (Niras Sweden AB). Representerar Erik Selin Fastigheter AB.

Innehav i Bolaget: 20 000 aktier genom Bolaget Christian Hahne Consulting Aktiebolag samt 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



PER-OLOF JÄMTBERG

Styrelseledamot sedan 2011.
Född 1952.

Civilekonom vid Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande GF Ytbehandling Aktiebolag, styrelseledamot Förvaltningsaktiebolaget Welander, Jämtberg, styrelseledamot Nordiska Kakelcenter AB, styrelseledamot Utflykten AB, styrelseordförande Localis Fastigheter AB, styrelseledamot P-O Jämtberg Konsult nr 2 AB, styrelseledamot P-O Jämtberg nr 1 AB, styrelsesuppleant NP3 Intressenter i Gävle AB samt styrelsesuppleant Localis Rederigatan AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Vd/styrelseledamot Cederlöfs Fastighets Aktiebolag, styrelseordförande Cederlöfs Plattsättning Aktiebolag, styrelsesuppleant Urfjället AB, styrelseordförande Södertull Samariten i Gävle AB, styrelseordförande Gävle Kasernhus AB, vd/styrelseledamot Kasernhus Fastigheter Gävle AB, styrelsesuppleant Gävle hus AB,

vd/styrelseledamot Cederlöfs Fastighets AB, styrelsesuppleant Perofastigheter Norr AB, styrelseledamot Filier Fastigheter AB, styrelseordförande Fastighets AB Rederihuset, styrelseledamot Hemsta Ersand AB samt styrelseledamot Jacob Wennberg Holding AB.

Bakgrund: Tidigare vd för Cederlöfs Fastighets AB samt koncernchef för Cefab-gruppen. Har även arbetat som revisor och controller i större industri-företag. Representerar NP3 Intressenter i Gävle AB.

Innehav i Bolaget: 117 040 aktier privat och genom bolaget P-O Jämtberg Konsult nr 2 AB samt 40 000 syntetiska optioner (serie 2011), 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).

Ej oberoende i förhållande till Bolaget.



STURE KULLMAN

Styrelseledamot sedan 2012.
Född 1952.

Civilekonom vid Handelshögskolan,
Göteborgs universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot
Bostadsrättsföreningen Pionen 1, styrelse-
ledamot Cascade Computing Aktiebolag,
styrelseledamot Svenska Hus AB, styrelse-
ledamot AB Gullringsbo Egendomar,
styrelseledamot Preceptor i Lidingö AB,
styrelseledamot Fastighets AB Vevhuset 7,
styrelseordförande Brandkonsulten Kjell

Fallqvist Aktiebolag, styrelseordförande
CRM Software AB, styrelseordförande
Annell Holding AB, styrelseordförande
CRM Treasury Systems Aktiebolag,
styrelseledamot MVB Holding AB, vd/
styrelseordförande Munkbron Finans AB,
styrelseordförande AB Gullringsbo
Forestry, styrelseordförande Trollhätte-
åkarnas Bud AB, styrelseordförande
Lastbilscentralen i Tvåstad AB, styrelse-
suppleant Kapitalförvaltning i Munka
Ljungby AB, styrelsesuppleant Kapital-
förvaltning i Ålsvjö AB, styrelseordförande
Grandab Management AB, styrelse-
ledamot CRM Treasury Partner AB,
styrelseordförande Ekostik Holding AB,
styrelseordförande Lucky Dogs AB,
styrelsesuppleant Kapitalförvaltning i
Västervång AB, styrelsesuppleant Wood-
lark AB samt styrelsesuppleant Kapital-
förvaltning i Beddingestrand AB.
**Uppdrag avslutade under de senaste fem
åren:** Styrelseledamot MVB Syd AB,
styrelseordförande Annell Ljus och Form
Aktiebolag, styrelseordförande Hestra
Inredningar Aktiebolag, styrelseledamot

MVB Öst AB, styrelseordförande Allba
Holding AB, styrelseledamot MVB Väst AB,
styrelseledamot Svenskt Rekonstruktions-
kapital AB, styrelseordförande Trendimport
Store i Norrland AB, styrelseordförande/-
ledamot MYBW Office Management IT
Partner AB, styrelseordförande/-ledamot
Global Shipping Group GSG AB, styrelse-
ordförande Trendimport i Stockholm
Aktiebolag (publ), styrelseledamot TLV
Entreprenad AB, styrelseledamot Väners-
borg Industrifastigheter AB, styrelsesupp-
leant Dolorii AB samt styrelseledamot
Lastbilscentralen i Tvåstad Ekonomisk
förening. Regionansvarig Styrelsepoolen.
Bakgrund: Tidigare revisor och kontors-
chef vid Reveko samt vd, vice vd och
ekonomidirektör i såväl börsnoterade som
ägarledda bolag. Representerar Allba
Holding och Östersjöfistelsen.

Innehav i Bolaget: –

*Oberoende i förhållande till Bolaget,
bolagsledningen och Bolagets större
aktieägare.*



ANDERS NILSSON

Styrelseledamot sedan 2011.
Född 1951.

Civilingenjör.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot
Softronic Aktiebolag, styrelseledamot To
Ankerö Aktiebolag, styrelseordförande SSG
Standard Solutions Group AB, styrelse-
ledamot Picea Bygg AB, styrelseledamot
Implementeringssystem i Sundsvall AB,
styrelseordförande SamInvest Mitt AB,
styrelseledamot Pinus Maskin AB, styrelse-
ordförande Specialistläkarhuset i Sundsvall
AB, styrelseledamot Castanum Förvaltning
AB, styrelseordförande Advicou AB,
styrelseledamot Idea2Innovation Sweden
AB, styrelseledamot Revres AB, Revres
Holding AB och EPI Server Group AB,
styrelseordförande Advicou KH AB samt
innehavare AN-konsult.
**Uppdrag avslutade under de senaste fem
åren:** Extern vd Knowit Aktiebolag (publ)
samt uppdrag i koncernbolag, styrelseord-
förande Picea Bygg AB, styrelseordförande

Pinus Maskin AB, styrelseordförande Ecu
Consulting AB, styrelseordförande NP3
Vänner i Sundsvall AB samt styrelseord-
förande Castanum Förvaltning AB.

Bakgrund: Tidigare vd och koncernchef
för IT-konsultbolaget Know It AB (publ)
2003–2011. Representerar NP3 Vänner i
Sundsvall AB. 2006–2008 ordförande för
Academedi (publ).

Innehav i Bolaget: 76 840 aktier genom
bolaget Implementeringssystem i Sund-
svall AB och 46 713 aktier genom delägda
bolaget To Ankerö AB samt 40 000 synte-
tiska optioner (serie 2011), 40 000 synte-
tiska optioner (serie 2013) och 40 000
syntetiska optioner (serie 2014).

*Oberoende i förhållande till Bolaget,
bolagsledningen och Bolagets större
aktieägare.*



ANDERS ÖQUIST

Styrelseledamot sedan 2012.
Född 1965.

Civilekonom vid Luleå Tekniska
Universitetet.

Övriga uppdrag: Vd för Polarrenen AB,
styrelseordförande POLMEK Fastigheter
AB, styrelseledamot Designtech Solutions
AB, styrelsesuppleant Guldskens Kök AB,
styrelsesuppleant Air Star AB, styrelse-
ledamot upKeeper Solutions AB, styrelse-
suppleant HT Svarv AB, styrelseordförande
Lomtjärnens Fastigheter AB samt vd/
styrelseledamot E.A.N Management &
Consulting AB.
**Uppdrag avslutade under de senaste fem
åren:** Styrelsesuppleant Boden Finans AB,
styrelseordförande/styrelsesuppleant
Guldfisken Kök AB, styrelseordförande
Mobizorft AB, styrelseledamot Profarina
AB samt styrelseordförande Mark-
entreprenader Holding i Östersund AB.

Bakgrund: Erfarenheter från bank och
finans. Har tidigare bland annat jobbat hos
Nordea, revisor på Deloitte och PWC.
Ekonomichef hos Assi Domän Nord trä.
Sitter i ett flertal andra bolagsstyrelser,
både som ledamot och ordförande.
Representerar Polarrenen.

Innehav i Bolaget: –

*Oberoende i förhållande till Bolaget,
bolagsledningen och Bolagets större
aktieägare.*

Ledande befattningshavare

ANDREAS NELVIG, VD

Verkställande direktör sedan 2008.
Född 1980.

4,5 års studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering, Mittuniversitetet.

Övriga uppdrag: Delägare Industrifastigheter i Timrå AB, styrelsesuppleant Camp GIF Sundsvall AB, styrelseledamot Tre Jonsson Bygg AB, styrelsesuppleant GIF Afrikafastigheter AB, styrelseordförande Mother Bear Sweden AB, styrelseledamot Jonels AB, styrelsesuppleant Fastighets AB NP Vivstamon 1:27, styrelseledamot Duplicera AB, styrelseledamot Kinema Sverige AB, styrelseledamot Duplicera 7 AB, styrelsesuppleant Industrifastigheter i Sundsvall AB, vd/styrelsesuppleant Smidesgatan Fastighets AB, vd/styrelsesuppleant Kolvägen Fastighets AB, styrelsesuppleant Fastighets AB NP Vivstamon 1:21, vd/styrelsesuppleant AB Hellberg och Dalbana samt vice ordförande GIF Sundsvall.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:

Extern vd Norrlandspojkarna Fastighets AB, styrelseledamot Bergsåker 5:18 AB, vd/styrelsesuppleant Urfjället AB, styrelseledamot Sångberg & Co – Sälj & Marknadsutveckling AB, styrelseledamot Norra Kajen Exploatering AB samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Fastighets AB NP Vivstamon 1:27, vd/styrelsesuppleant Yblon Förvaltning AB, styrelsesuppleant Kuma Kajens Fastighets AB, styrelsesuppleant Norrlandspojkarna Lokaler AB, vd/styrelsesuppleant Fastighets Banvägen AB, vd/styrelsesuppleant GÅFAB Fastighets AB, styrelseledamot Fastighets AB Kompaniet 7, styrelsesuppleant Fastighets AB Regimentet 4, vd/styrelsesuppleant Gärde 1:26 AB samt styrelseledamot Företagareföreningen Birsta Cupolen Ekonomisk förening.

Bakgrund: Tidigare har Andreas varit vd för det egna byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Innehav i Bolaget: 164 880 aktier genom bolaget Jonels AB samt 40 000 syntetiska optioner (serie 2011) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).



Från vänster: Bertil Ternert, Linda Ekman och Andreas Nelvig

LINDA EKMÁN, EKONOMICHEF

Ekonomichef sedan 2012.
Född 1979.

Civilekonom med magisterexamen.

Övriga uppdrag: Styrelsesuppleant Brand Dukes Sweden AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: –

Bakgrund: Controller Permobil Group Finance, Redovisningsansvarig Mitthem och flera års erfarenhet från KPMG (revisionsbranschen).

Innehav i Bolaget: 20 000 syntetiska optioner (serie 2014).

BERTIL TERNERT, IR-CHEF

IR-chef sedan augusti 2014.
Född 1949.

Fil kand (nationalekonomi, statistik, juridik), Stockholms universitet.

Övriga uppdrag: –

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelsesuppleant Solnabostäder Aktiebolag. Styrelsesuppleant/revisor Bostadsrättsföreningen Tivoli, i Solna.

Bakgrund: Informationschef SAS-koncernen samt informationschef Kungl. Hovstaterna.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, se avsnittet "Adresser".

Sture Kullman var styrelseordförande för Trendimport i Stockholm Aktiebolag (publ) samt dess dotterbolag Trendimport Store i Norrland AB då bolagen försattes i konkurs. Sture Kullman var även styrelseledamot i Lastbilscentralen i Tåvstad Ekonomisk förening vid dess likvidation. Anders Öquist är styrelsesuppleant för Air Star AB, vilket inledde ett konkursförfarande den 18 juni 2014. Anders Nilsson var styrelseordförande för Know IT Consulting i Södertälje AB, Know IT Södertälje AB och NP3 Vänner i Sundsvall AB vid bolagens likvidation. Andreas Nelvig var vd och styrelsesuppleant för Yblon Förvaltning AB vid dess likvidation. Andreas Nelvig var även styrelseledamot för Företagareföreningen Birsta Cupolen Ekonomisk förening vid dess likvidation. Lars-Göran Bäckvall var styrelseledamot för Yblon 7:142 AB samt Yblon Förvaltning AB vid bolagens likvidation. Lars-Göran Bäckvall var även styrelseledamot för Företagareföreningen Birsta Cupolen Ekonomisk förening vid dess likvidation.

Därutöver har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Rickard Backlund, Lars-Göran Bäckvall, Christian Hahne, och Lisa Flodin äger eller har uppdrag åt andra aktörer som direkt eller indirekt är aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där dessa kommer att ha intressen som skiljer sig från NP3s intressen. I tillägg till reglerna om jäv i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen gäller enligt arbetsordningen för styrelsen att det åligger styrelseledamoten att anmäla jäv så snart det kan bedömas föreligga. I övrigt föreligger inte några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget, med undantag för de begränsningar som framgår i avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier".

Ersättningar och förmåner till styrelsen

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden och vice ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 3 april 2014 beslutades att arvode, för perioden efter årsstämman, ska utgå med 100 000 SEK till styrelsens ordförande och 50 000 SEK vardera till samtliga ledamöter (inklusive styrelsens ordförande). Extra ersättning ska utgå om 50 000 SEK för uppdrag i investeringskommittén. Ingen extra ersättning utgår för uppdrag i ersättningsutskottet eller revisionsutskottet. Styrelseledamöterna har inte rätt till något avgångsvederlag. De ersättningar som styrelsen erhållit för räkenskapsåret 2013 framgår av tabellen nedan.

2013 (Tkr)	Arvode/lön	Förmåner	Pension	Summa
Rickard Backlund, ordförande	200	–	–	200
Lars-Göran Bäckvall, styrelseledamot	100	–	–	100
Christian Hahne, styrelseledamot	50	–	–	50
Per-Olof Jämtberg, styrelseledamot	50	–	–	50
Sture Kullman, styrelseledamot	50	–	–	50
Anders Nilsson, styrelseledamot	100	–	–	100
Anders Öquist, styrelseledamot	50	–	–	50
Pontus Matsson ¹⁾ , styrelseledamot	50	–	–	50
Håkan Östlund ²⁾ , styrelseledamot	50	–	–	50
Totalt	750			750

1) Avgick i samband med årsstämman den 3 april 2014. 2) Frånträdde sitt uppdrag i samband med extra bolagsstämma den 15 september 2014.

Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag och har då rätt att utöver fastställt arvode få ersättning motsvarande sociala avgifter och moms. Under 2013 erhöll samtliga styrelseledamöter, i tillägg till ovanstående belopp, sammanlagt cirka 0,23 MSEK i ersättning motsvarande sociala avgifter.

Ingen av styrelseledamöterna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget eller bonus.

Ersättningar och förmåner till ledande befattningshavare

De ersättningar som ledande befattningshavare erhållit för räkenskapsåret 2013 framgår av tabellen nedan.

2013 (Tkr)	Fast lön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension	Summa
Andreas Nelvig, vd	876	–	68	192	1 136
Övriga ledande befattningshavare (1 person)	494	20	–	54	568
Totalt	1 370	20	68	246	1 704

Vd kan, enligt anställningsavtal, erhålla tre månadslöner och ekonomichefen kan, enligt anställningsavtal, erhålla en månadslön per år i diskretionär bonus. Uppdragsavtalet avseende IR-chefen berättigar inte till någon bonus. Uppsägningstiden för Bolagets vd är tolv månader för Bolaget och sex månader för vd. Uppsägningstiden för ekonomichefen är tre månader för Bolaget och för ekonomichefen, men dock tolv månader i samband med kontrollägarskifte. Uppsägningstiden för uppdragsavtalet med IR-chefen är – efter 1 maj 2015 – en månad. Ekonomichefen har därutöver vid anställningens

upphörande i samband med kontrollägarskifte rätt till sex månadslöner i avgångsvederlag. Bolagets IR-chef har ett uppdragsavtal, som ingicks i september 2014, för vilket denne fakturerar NP3 ett belopp om 60 000 SEK varje månad.

Incitamentsprogram

I tre omgångar har avtal om s k syntetiska optioner tecknats med styrelseledamöter, anställda i Bolaget samt inhyrda medarbetare i Bolaget.

År	Utställt antal (beaktat aktiesplit)	Motpart	Lösenkurs för aktien (beaktat aktiesplit)	Löptid
2011	8 000 (160 000)	Styrelseledamöter, vd	500 (25) SEK/aktie	2014-12-31
2013	8 000 (160 000)	Styrelseledamöter	545 (27,25) SEK/aktie	2016-04-01
2014	14 000 (280 000)	Styrelseledamöter, vd, medarbetare	600 (30) SEK/aktie	2017-02-28

De syntetiska optionerna ger innehavaren en rätt att vid en framtida tidpunkt (optionens slutdag) erhålla ett kontantbelopp vars storlek beror på värdet på slutdagen för aktie i Bolaget. Kontantbeloppet ska vid sådan s.k. stängning av optionen motsvara skillnaden mellan det lösenpris för aktien som bestämts vid optionsavtalets ingående och ett marknadsvärde som bestäms på i optionsavtalen angivet sätt. För erhållande av optionerna har optionsinnehavarna erlagt ett kontant belopp (optionspriset) motsvarande ett uppskattat marknadsvärde som har beräknats genom Black-Scholes modell för värdering av optioner.

De syntetiska optionerna har utfärdats innan Erbjudandet och börsnotering av Bolagets aktier. Bolaget avser ej ge ut syntetiska optioner i framtiden.

Pensioner

Bolaget har vid datumet för detta Prospekt inga avsättningar för pensioner eller andra liknande förmåner efter pensionering. Bolagets anställda har tjänstepension (ITP)), förutom Bolagets vd som har en frikopplad lösning.

Revisor

Vid bolagsstämman den 4 april 2014 valdes Lars Skoglund (vid revisionsbolaget KPMG AB) till revisor. Lars Skoglund har varit revisor sedan Bolaget grundades. Se avsnittet "Bolagsstyrning – Revision".

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

Styrning, ledning och kontroll av NP3 fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk samt interna regler och föreskrifter. När Bolaget noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget också att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter noteringen. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Bolaget kommer att tillämpa Koden från det att aktierna noteras på Nasdaq Stockholm. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2014. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver Bolaget emellertid inte förklara avvikelser till följd av bristande uppfyllelse av regler vars tillämpning inte aktualiserats under den tidsperiod som bolagsstyrningsrapporten omfattar. Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

Valberedning

Bolag som följer Koden ska enligt denna ha en valberedning och bolagsstämman fattar beslut om förfarande för hur valberedningens ledamöter utses samt riktlinjer för valberedningens arbete med att ta fram förslag till kommande årsstämma. Valberedningen ska enligt Koden ha minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningen ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Vid den extra bolagsstämman den 16 september 2014 beslutades att inrätta en valberedning, enligt följande huvudprinciper. Fyra ledamöter ska ingå i valberedningen. En av ledamöterna ska vara Bolagets styrelseordförande och tre av ledamöterna ska vara representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i Bolaget enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den sista bankdagen i augusti. Enligt instruktionerna har valberedningen att bereda och till bolagsstämman lämna förslag till stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöterna och ordföranden samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till Bolagets revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor. Vidare ska valberedningen bereda och till

bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning.

Ändringar i valberedningens sammansättning kan komma att ske på grund av att aktieägare som har utsett ledamot till valberedningen säljer hela eller delar av sitt aktieinnehav i bolaget. Lämnar en ledamot valberedningen innan dess arbete är slutfört ska den aktieägare som utsåg ledamoten erbjudas att utse en ny representant till ledamot. Om denna aktieägare väljer att avstå från sådan rätt övergår rätten till den aktieägare som, efter denna aktieägare, har det största aktieägandet och som inte har utsett annan representant till ledamot.

Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning har utsetts.

Bolaget har offentliggjort att valberedningen förutom styrelsens ordförande består av Håkan Andersson, vd Norrlands-pojkarna Fastighetsaktiebolag, Henrik Bonde, placeringsdirektör på Östersjöstiftelsen, samt Margareta Jonsson, styrelseordförande i Polarrenen AB.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bl a disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, ansvarsfrihet åt styrelsen och verkställande direktören, val av och arvode till styrelseordförande, styrelseledamöter och revisor, beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt beslut om valberedning samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller som regleras i bolagsordningen.

En aktieägare som vill få ärende behandlat vid bolagsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Ärendet ska tas upp på bolagsstämman om begäran inkommit senast sju veckor innan bolagsstämman eller efter denna tidpunkt men i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman. Alla aktieägare har rätt att på bolagsstämman ställa frågor till styrelsen om de ärenden som tas upp på bolagsstämman samt, på årsstämman, om Bolagets och Koncernens ekonomiska situation. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som har anmält deltagande i tid har rätt att få delta vid bolagsstämman och rösta för det totala innehavet av aktier.

Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma sker, i enlighet med bolagsordningen, genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upp-

lysning om att kallelsen har skett i Svenska Dagbladet. Bolagets räkenskapsår löper från 1 januari till och med den 31 december. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen för NP3 har sitt säte.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet förutom i de fall aktiebolagslagen uppställer krav på en högre andel av de på stämman företrädde aktierna och angivna rösterna, t ex vid beslut om ändring av bolagsordningen. Beslut som fattas på bolagsstämman, och som inte är av mindre betydelse, kommer efter noteringen att offentliggöras efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman kommer att publiceras på Bolagets webbplats.

Årsstämma den 3 april 2014

Den 3 april 2014 höll Bolaget årsstämma. Utöver de beslut som enligt aktiebolagslagen ankommer på årsstämman att besluta om beslutades vid årsstämman om nya bolagsordningar (bl a för att öka aktiekapitalet och för att göra Bolaget till ett avstämningsbolag) samt om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt konvertibla skuldebrev.

Extra bolagsstämma den 19 juni 2014

Den 19 juni 2014 höll Bolaget extra bolagsstämma, vid vilken det beslutades att byta bolagskategori och omvandla NP3 från ett privat till publikt aktiebolag.

Extra bolagsstämma den 16 september 2014

Den 16 september 2014 höll Bolaget extra bolagsstämma, vid vilken det beslutades att genomföra en uppdelning av aktierna (aktiesplit 20:1), om vissa ändringar av bolagsordningen med anledning av noteringen på Nasdaq Stockholm, om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier, att ej vidta fyllnadsval för avgången styrelseledamot, om inrättande av en ny valberedning (se ovan i detta avsnitt under rubriken "Valberedning") samt om förtydligande avseende arvoden till styrelseledamöter.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen väljs årligen på Bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst sex gånger årligen. Vid det konstituerande styrelsemötet ska styrelsen bland annat fastställa Bolagets firmatecknare, utse revisionsutskott, ersättningsutskott samt investeringskommitté och fastslå datum för styrelsens sammanträden. Därutöver ska styrelsen minst en gång per år bland annat utvärdera fastställa arbetsordning för styrelsen, vd-instruktion och rapporteringsinstruktioner, fastställa bokslutskommuniké, godkänna årsredovisning med förslag till vinstdisposition, anta Bolagets budget för kommande år, behandla revisionsfrågor samt ersättningsfrågor samt utvärdera vd, Bolagets behov av internrevision och styrelsens arbete. På Bolagets styrelsemöten behandlas bland annat Bolagets finansiella situation, nya och uppsagda avtal, värdeförändringar i fastigheter och derivat, köp, försäljningar samt investeringar. Styrelsen är beslutförför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

För närvarande består NP3s styrelse av åtta ledamöter, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse".

Under 2013 hölls tolv styrelsemöten.

Styrelseutskott

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan att styrelsen i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskottet skulle ha enligt Kodexen.

Vad avser ersättningsfrågor innebär det att styrelsen ska:

- bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen;
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
- följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i Bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott. I revisionsutskottet ingår följande styrelseledamöter: Lisa Flodin, Anders Öquist och Anders Nilsson.

Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket innebär att den ska:

- övervaka Bolagets finansiella rapportering;
- övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen;
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Därutöver ska revisionsutskottet bereda styrelsens beslut i de frågor som uppräknas ovan. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen vid relevanta styrelsemöten. Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag. Majoriten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

Investeringskommitté

Styrelsen har inrättat en investeringskommitté. I investeringskommittén ingår följande styrelseledamöter:

Rickard Backlund, Lars-Göran Bäckvall, Anders Öquist och Anders Nilsson samt vd Andreas Nelvig.

Styrelsen har uppdragit åt investeringskommittén att fungera rådgivande och ge stöd till vd i investeringsbeslut samt har också delegerat beslutsrätt avseende förvärv och investeringar i fastigheter upp till 5 MSEK.

Investeringskommitténs möten dokumenteras genom minnesanteckningar. Investeringskommittén rapporterar och lämnar rekommendationer till styrelsen vid förvärvsförslag. Investeringskommittén ska, förutom vd, bestå av 3–4 styrelsemedlemmar, inklusive styrelsens ordförande.

Verkställande direktör

NP3s verkställande direktör ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen för NP3 har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för Bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för Bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för Bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

Revision

Revisorn ska granska NP3s årsredovisning och räkenskaper samt styrelsen för NP3s och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i NP3 är sedan juni 2008 Lars Skoglund. Lars Skoglund, född 1963, är auktoriserad revisor, medlem av FAR och verksam vid revisionsbolaget KPMG AB. Lars Skoglund har varit revisor för NP3 under hela den period som den historiska

finansiella informationen i detta Prospekt omfattar. För KPMG:s besöksadress, se avsnittet "Adresser". Lars Skoglunds besöksadress är Nya Hamngatan 12, Sundsvall. Under 2013 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 745 000 SEK.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsen för NP3s arbetsordning, instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt vd. Vd rapporterar regelbundet till styrelsen. Vd framlägger vid varje styrelsemöte ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Insider och informationspolicy

Bolaget har upprättat policydokument i syfte att informera anställda och andra berörda inom NP3 om de tillämpliga reglerna och föreskrifterna för Bolagets informationsgivning och de särskilda krav som gäller för personer aktiva inom ett noterat bolag, till exempel när det gäller kurspåverkande information. I detta sammanhang har Bolaget också skapat rutiner för hantering av spridning av information som inte har offentliggjorts.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital med mera

NP3s stamaktier har emitterats enligt svensk lag och är registrerade på innehavare hos Euroclear i elektronisk form. Euroclear för även Bolagets aktiebok. Bolagets aktier är denominerade i SEK. Bolaget är ett aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen.

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 140 000 000 SEK och högst 560 000 000 SEK uppdelat på lägst 40 000 000 och högst 160 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av ett aktieslag. Av dessa finns vid tidpunkten för detta prospekt totalt 40 784 800 aktier. Aktiekapitalet i NP3 uppgick per den 30 september 2014 till 142 746 800 SEK fördelat på 40 784 800 aktier.

Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda, envar med ett kvotvärde om 3,50 SEK. Inga aktier i Bolaget innehas av Bolaget själv, på dess vägnar eller av dess dotterbolag.

Konvertibla skulder

NP3s investerare har alltsedan bildandet och till och med juni 2014 tillfört Bolaget ägarkapital genom en kombination av aktiekapital (eget kapital) och konvertibla skulder ("Konvertiblerna"), vilka NP3 hade rätt att konvertera till aktier i Bolaget. Samtliga Konvertibler konverterades till aktier i NP3 i juni 2014 med anledning av den planerade noteringen, varefter ingen utspädningsseffekt föreligger. För konverteringens effekt på Bolagets balansräkning och finansiella nyckeltal, se avsnittet "Utvald finansiell information".

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar förändringar av aktiekapitalet från och med 2011.

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal aktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2011	Nyemission	19 007	29 007	1 900 700	2 900 700	100
2011	Fondemission	1 114	30 121	111 400	3 012 100	100
2011	Aktiesplit (1,43:1)	12 909	43 030	–	3 012 100	70
2011	Nyemission/kvittningsemission	35 403 ¹⁾	78 433	2 478 210	5 490 310	70
2011	Nyemission/kvittningsemission	9 918 ²⁾	88 351	694 260	6 184 570	70
2012	Nyemission	1 896	90 247	132 720	6 317 290	70
2012	Kvittningsemission	8 238	98 485	576 660	6 893 950	70
2012	Nyemission	66 948	165 433	4 686 360	11 580 310	70
2012	Kvittningsemission	25 731	191 164	1 801 170	13 381 480	70
2013	Utbyte av konvertibler	2 280	193 444	159 600	13 541 080	70
2013	Nyemission/kvittningsemission	16 854 ³⁾	210 298	1 179 780	14 720 860	70
2013	Kvittningsemission	14 424	224 722	1 009 680	15 730 540	70
2013	Nyemission/kvittningsemission	64 500 ⁴⁾	289 222	4 515 000	20 245 540	70
2013	Kvittningsemission	6 588	295 810	461 160	20 706 700	70
2013	Nyemission	30 225	326 035	2 115 750	22 822 450	70
2014	Nyemission/kvittningsemission	18 096 ⁵⁾	344 131	1 266 720	24 089 170	70
2014	Nyemission/kvittningsemission	27 624 ⁶⁾	371 755	1 933 680	26 022 850	70
2014	Nyemission	26 649	398 404	1 865 430	27 888 280	70
2014	Utbyte av konvertibler	933 816	1 332 220	65 367 120	93 255 400	70
2014	Kvittningsemission	6 290	1 338 510	440 300	93 695 700	70
2014	Nyemission	655 805	1 994 315	45 906 350	139 602 050	70
2014	Kvittningsemission	44 925	2 039 240	3 144 750	142 746 800	70
2014	Aktiesplit (20:1)	38 745 560	40 784 800	–	142 746 800	3,50
2014	Nyemission i samband med Erbjudandet ⁷⁾	7 666 667	48 451 467	26 833 334,50	169 580 134,50	3,50

1) Varav 24 350 aktier genom kvittning.

2) Varav 9 192 aktier genom kvittning.

3) Varav 16 554 aktier genom kvittning.

4) Varav 24 390 aktier genom kvittning.

5) Varav 4 056 aktier genom kvittning.

6) Varav 21 129 aktier genom kvittning.

7) Inklusive utnyttjande av Övertilldelningsoptionen om maximalt 1 000 000 aktier.

Vid de tre senaste emissionerna, som skedde i juni 2014, så uppgick teckningskursen till 580 SEK per aktie. Efter aktie-spliten, som gjordes i september 2014, motsvarar det en teckningskurs om 29 SEK per aktie. Även styrelsemedlemmar, ledande befattningshavare och anställda i Bolaget deltog direkt eller indirekt i dessa nyemissioner.

Kvittningsemissioner

Bolaget har betalat flera av sina förvärv de senaste åren genom kvittningsemissioner, varigenom säljarna kvittat sina fordringar för köpeskillingen mot nyemitterade aktier i Bolaget. Som

också framgår av tabellen över aktiekapitalets utveckling, så innebär detta att cirka 10,1 procent av aktierna har betalats genom andra tillgångar än likvida medel under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar.

Ägarstruktur

Per 30 september 2014 hade Bolaget 227 ägare av aktier. Nedanstående tabeller visar information rörande de största aktieägarna av aktier före Erbjudandet respektive efter Erbjudandet. Samtliga aktier i Bolaget har samma röstvärde.

De största aktieägarna i Bolaget före Erbjudandet	Antal aktier	Andel av aktiekapitalet och rösterna, %
Lars-Göran Bäckvall genom bolag	9 143 500	22,4
Östersjöstiftelsen	1 913 800	4,7
Polarrenen AB	1 857 400	4,6
Erik Selin Fastigheter AB	1 685 800	4,1
Allba Holding AB	1 234 600	3,0
Akilakonsulting AB	1 067 200	2,6
Endicott Sweden AB	1 040 000	2,5
Göthes Järn AB	1 021 600	2,5
Länsförsäkringar Norrbotten	880 200	2,2
Banque Inter. à Luxembourg	880 200	2,2
Catella Bank S.A.	860 000	2,1
Fastighets AB Granen	860 000	2,1
Länsförsäkringar Västernorrland	704 200	1,7
Maria Anderkvist privat och genom bolag	647 200	1,6
Länsförsäkringar Kalmar	647 000	1,6
Summa största aktieägare	24 442 500	59,9
Övriga aktieägare	16 342 300	41,1
Totalt antal aktier	40 784 800	100

De största aktieägarna i Bolaget efter Erbjudandet ¹⁾	Antal aktier	Andel av aktiekapitalet och rösterna, %
Lars-Göran Bäckvall genom bolag	9 143 500	18,9
Östersjöstiftelsen	1 913 800	3,9
Polarrenen AB	1 857 400	3,8
Erik Selin Fastigheter AB	1 685 800	3,5
Allba Holding AB	1 234 600	2,5
Akilakonsulting AB	1 067 200	2,2
Endicott Sweden AB	1 040 000	2,1
Göthes Järn AB	1 021 600	2,1
Länsförsäkringar Norrbotten	880 200	1,8
Banque Inter. à Luxembourg	880 000	1,8
Catella Bank S A	860 000	1,8
Fastighets AB Granen	860 000	1,8
Länsförsäkringar Västernorrland	704 200	1,5
Maria Anderkvist privat och genom bolag	647 200	1,3
Länsförsäkringar Kalmar	647 000	1,3
Summa största ägare	24 442 500	50,4
Övriga ägare	24 008 967	49,6
Totalt antal aktier	48 451 467	100,0

1) Ägarstrukturen i tabellen är hypotetisk och förutsätter att samtliga nyemitterade aktier i Erbjudandet tecknas, Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo samt att samtliga nyemitterade aktier tecknas av gruppen "Övriga ägare".

Aktieägars rättigheter

Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier utan begränsningar i röst-rätten. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolags-stämman i enlighet med lag. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. I händelse av Bolagets upplösning såsom vid likvidation eller konkurs äger samtliga aktier lika rätt till andel i Bolagets eventuella överskott. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman beslutade avstämnings-dagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktie-boken. Utdelning – i den mån det beslutas om sådan – utbe-talas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euro-clear, men kan även bestå av annat än kontanter. Avstämnings-dagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma. Om någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdel-ningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelnings-beloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning av utdelning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige.

Bemyndigande för styrelsen

Extra bolagsstämman den 16 september 2014 beslöt att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, med en sammanlagd teckningslikvidsvolym om 150 000 000–500 000 000 SEK. Syftet är att utnyttja bemyn-digandet i samband med Erbjudandet. Betalning för tecknade aktier kan ske kontant, genom kvittning eller genom betalning med apportegendom.

Årsstämman den 3 april 2014 bemyndigade styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma fatta beslut om nyemission av aktier samt emission av konvertibla skuldebrev samt att bemyndigandet även ska innefatta rätt att besluta om nyemission med bestämmelse om teckning med kvittningsrätt, inom ramen för vid var tid gällande bolagsord-ning. Syftet med bemyndigandet var att möjliggöra fastighets- och företagsförvärv genom betalning med egna aktier och konvertibler.

Personer med insynsställning

Utöver de personer som ingår i styrelsen, bolagsledningen, revisorn Lars Skoglund, ett antal anställda i NP3, ett antal uppdragstagare till NP3 (se avsnittet "Legala frågor och övrigt information – Väsentliga avtal") samt personer med vissa funk-tioner i Koncernen som har en befattning som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information, finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lag (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningspolicyen gäller från och med för verksamhetsåret 2015. För verksamhetsåret 2014 har styrelsen för avsikt att föreslå en utdelning motsvarande 0,50 SEK per aktie. Framtida utdelningar, och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finan-siella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer.

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stock-holm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Swedbank AB är kontoförande institut. ISIN-koden för aktierna är SE0006342333.

Åtagande att avstå från att sälja aktier

Genom separata lock up-avtal (se avsnittet "Legala frågor och övrig information – Placeringsavtal") har Poularde AB (samt Norrlandspojkarna AB och Norrlandspojkarna Lokaler AB) samt styrelseledamöterna under en period om 270 dagar och Östersjöstiftelsen, Polarrenen AB, Erik Selin Fastigheter AB och Allba Holding AB under en period om 180 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm åtagit sig att, med sedvanliga undantag, inte sälja eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta sina innehav av aktier. De ledande befattningshavarna har för en period om 365 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm genom separata lock up-avtal gjort motsvarande lock up åtagande som de ovanstående. Catella och Avanza kan komma att medge undantag från de ovanstående åtagandena. Vidare kommer Bolaget bland annat i ett placeringsavtal att åta sig gentemot Catella och Avanza att under en period från första handelsdagen på Nasdaq Stockholm och fram till nästa årsstämma att inte besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument. Bolagets åtaganden är föremål för vissa undantag, se för mer information se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Placerings-avtal".

Överenskommelser mellan nuvarande aktieägare

Såvitt styrelsen känner till finns det inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande i Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns det inte heller några överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Bolagsordning

Antagen vid den extra bolagsstämman den 16 september 2014.

§ 1 Firma

Bolagets firma är NP3 Fastigheter AB (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Sundsvalls Kommun.

§ 3 Verksamhet

NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag som ska direkt eller indirekt, genom hel eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet, inkluderande bland annat tillhandahållande av servicetjänster. Fastigheter till övervägande del belägna i norra Sverige och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 140 000 000 kronor och högst 560 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 40 000 000 stycken och högst 160 000 000 stycken.

§ 6 Styrelse

Bolagets styrelse ska bestå av minst 3 ledamöter och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter skall utses. Styrelsen ska väljas på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma.

§ 7 Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning ska lägst en och högst två revisorer, med eller utan revisorssuppleanter, utses.

§ 8 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Bolaget ska annonsera i Svenska Dagbladet att kallelse har skett.

§ 9 Rätt att delta vid bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman och dels göra anmälan till bolagets kontor senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra högst två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 10 Ärenden på årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller flera justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut:
 - a. om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn.
9. Val av styrelse och suppleanter samt val av revisor och eventuella revisorssuppleanter.
10. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
11. Beslut om valberedning.
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall omfatta perioden 1/1 – 31/12.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolslagen (2005:551).

Legala frågor och övrig information

Allmänt

Bolagets firma är NP3 Fastigheter AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556749-1963. Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Sundsvall som använder handelsbeteckningen NP3 Fastigheter. Bolaget bildades den 27 december 2007 och registrerades vid Bolagsverket den 15 januari 2008, och Bolagets bestånd är inte tidsbegränsat. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen.

Koncernstruktur

Moderbolag i Koncernen är NP3 Fastigheter AB (publ). NP3s dotterbolag listas i tabellen nedan. Samtliga dotterbolag är svenska och helägda.

Dotterbolag	Org. nr
Högom AB	556815-7407
NP1 Förvaltning AB	556937-4787
Kumo Kajens Fastighets AB	556862-3853
Separatorm Fastighets AB	556974-4864
Fastighets AB Mars 2	556935-6321
Fastighets AB Cementgjuteriet	556731-3308
NP2 Förvaltning AB	556720-7187
M-punkten Fastighets AB	556720-4234
Söderhamn Tönnebro 1:5 AB	556753-3293
Hemsta 12:6 och 12:21 AB	556704-5678
Monte Fastighets AB	556749-1435
Gross Fastigheter Norrland AB	556369-3828
NP3 Förvaltning AB	556827-8666
Förfast AB	556823-1277
Valknytt AB	556831-3067
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811
NP4 Förvaltning AB	556843-3139
Cederlöfs Fastighets AB	556692-4501
Nordiska Lantbruksfastigheter AB	556949-8503
NP5 Förvaltning AB	556814-4074
Kasernhus Fastigheter Gävle AB	556662-2915
Näringen 14:4 Fastighets AB	556858-1960
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042
NP6 Förvaltning AB	556878-4788
Fastighets AB Högom 3:179	556883-8915
Timmerlasset Fastighets AB	556745-1884
NP6 Fastigheter AB	556885-4169
Turisten 1 Borlänge AB	556421-1091
NP7 Förvaltning AB	556878-4770
Gålnäs Fastighets AB	556775-5235
Stora Tuna Fastighets AB	556042-0787
Smidesgatan Fastighets AB	556893-0241
Kolvägen Fastighets AB	556896-0537

Dotterbolag	Org. nr
NP8 Förvaltning AB	556859-2249
Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB	556651-7701
Ångsalt Fastigheter AB	556863-6285
Engros Fastighets AB	556008-8048
Hälsinggårdens Industrifastigheter AB	556919-5513
JMLT Fastighets AB	556495-8683
Cisitalia fastigheter AB	556897-6764
Nordbågen Förvaltnings AB	556524-0347
NP9 Förvaltning AB	556859-2272
Fastighets AB Rederihuset	556826-6109
NP10 Förvaltning AB	556974-4856
NP10 Fastigheter AB	556975-2404
NP10 Fastigheter Norrland AB ¹⁾	556974-9491
NP10 Fastigheter Borlänge AB	556549-9935
NP10 Fastigheter Härnösand AB	556974-9483
NP10 Fastigheter Ljusnan AB	556844-2882
NP10 Fastigheter Luleå AB	556975-1612
NP10 Fastigheter Sollefteå AB	556975-1604
NP10 Fastigheter Sundsvall AB	556975-1638
NP10 Fastigheter Umeå AB	556975-1620
Myrod Fastigheter AB	556727-4120
Norrtoppen AB	556584-2779
Fastighets AB Flamman	556783-6084
Fastighets AB Läringsvägen	556689-4787
Treeenighetens Fastighets AB	556845-7989
NP11 Förvaltning AB	556963-5278
NP11 Center Luleå AB	556698-1402
Hemsta Ersand AB	556866-4139
NP12 Förvaltning AB	556974-4872

1) Under pågående fusion med dess direkta moderbolag NP10 Fastigheter AB.

Väsentliga avtal

Förvaltningsavtal med Fastighetssnabben AB

Bolaget har ett avtal med Fastighetssnabben AB avseende löpande drift och fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och den löpande ekonomiska förvaltningen. Avtalet innebär att Fastighetssnabben AB tillhandahåller ekonomisk och administrativ förvaltning, däribland redovisning och hyresadministration samt fastighetsförvaltning och fastigheternas drift, till NP3. Arbete utförs på löpande räkning enligt överenskomna timnormer. Avtalet gäller tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Bolaget har anlitat Fastighetssnabben AB för dessa tjänster alltsedan 2010. Eftersom NP3 har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information är utförandet av de tjänster som Fastighetssnabben AB levererar av central betydelse för NP3.

Avtalet mellan NP3 och Fastighetssnabben AB bedöms som marknadsmässigt och kan vid behov handlas upp av annan aktör på marknaden.

Avtal om förvärv från Kungsleden

Bolaget ingick i juni 2014 ett förvärvsavtal med Kungsleden Holdmix AB varigenom Koncernen förvärvade ett aktiebolag med en rad dotterbolag och därmed indirekt förvärvade 39 fastigheter. NP3 har som huvudregel ej möjlighet att rikta krav avseende de garantier Kungsleden Holdmix AB har lämnat senare än tolv månader efter tillträdet den 1 september 2014.

Avtalet mellan NP3 och Kungsleden Holdmix AB bedöms som marknadsmässigt tex vad beträffar garantiernas omfattning, garantitid och ansvarsbegränsningar för säljaren.

Övriga avtal om fastighets- och företagsförvärv

Koncernen har genomfört flera förvärv av betydande storlek sedan Koncernen bildades, se vidare avsnittet "Verksamhetsbeskrivning". Avtalen följer i allmänhet marknadspraxis till exempel vad beträffar garantiernas omfattning, garantitid och ansvarsbegränsningar för säljaren. Mer än tolv månader, vilket motsvarar en normal garantitid, har i regel förflutit sedan förvärven utan att några allvarliga fel på fastigheterna uppmärksammats, varför dessa garantier ej längre är aktuella. Inga förvärv har genomförts på exekutiv auktion.

NP3 har vidare genomfört fyra fastighetsförsäljningar (i tre fall genom fastighetsägande bolag). Inte under något av dessa avtal föreligger fortfarande en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk mot NP3. Några anspråk avseende garantier har inte heller riktats mot NP3 avseende dessa fastighetsförsäljningar.

Hyresavtal

Enligt Bolagets policy ska ingen enskild hyresgäst överstiga 5 procent i hyresvärde, över tid, om inte hyresgästen är en statlig myndighet, kommun eller landsting. De tio största hyresgästerna i dag utgörs av bolag, varav inget överstiger 5 procent i hyresvärde. NP3 använder som huvudregel Fastighetsägarna Sveriges standardmall för hyresavtal, samt i vissa fall särskilda bestämmelser utformade för det enskilda hyresförhållandet. En stor del av Koncernens hyresavtal har dock tillkommit under annat ägande än NP3, vilket innebär att de redan ingångna hyresavtalen skiljer sig åt, då de härrör från en tid då NP3 ej var ägare.

Leverantörsavtal

Förutom förvaltningsavtalet med Fastighetssnabben AB (se ovan) rör en stor del av NP3s leverantörsavtal bl a el, renhållning, vatten och värme men inget avses som väsentligt.

Finansieringsavtal

Koncernbolagen har tecknat finansieringsavtal med åtta banker och kreditinstitut, se närmare avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information" ovan. Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor. Avtalen innehåller sedvanliga bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för långivarna.

NP3 har lämnat åtaganden till långivarna i varierande grad i kreditfacilitetsavtalen. De finansiella åtaganden som lämnats avser bl a räntetäckningsgrad, belåningsgrad, marknadmässighet på koncerninterna avtal, ställande av lån och krediter och därutöver finns sedvanliga s.k. negativklausuler. Härutöver har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden. Bolaget, och dess dotterbolag, har lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till långivarna.

Förvärvsavtal med Skanska

NP3 har ingått ett aktieöverlåtelseavtal med ett bolag inom Skanska-koncernen avseende ett bolag som äger en fastighet i Umeå. Aktieöverlåtelsen ska ske den 1 december 2015, eller vid annat datum enligt vissa villkor. Före tillträdet ska säljaren dels upprusta befintliga byggnader och dels uppföra nya byggnader. Efter färdigställandet och tillträdet kommer Skanska hyra lokalerna i byggnaderna. Köpeskillingen uppgår till cirka 89 MSEK. NP3 har ej möjlighet att rikta krav avseende de garantier säljaren har lämnat senare än tolv månader efter tillträdesdagen. NP3 har möjlighet att häva förvärvet, varvid säljaren äger rätt till ett skadestånd om 5 MSEK.

Miljö

Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808) och har ett fåtal fastigheter upptagna i den databas länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det s.k. EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till NP3 som idag bedriver verksamhet som kräver tillstånd. Miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till föroreningar i marken, har tidigare bedrivits på ett antal fastigheter som Koncernen äger.

Enligt ansvarsreglerna i 10 kap. miljöbalken ansvarar i första hand den eller de verksamhetsutövare som har bidragit till föroreningsskadan under förutsättning att verksamhetens faktiska drift har pågått efter den 1 juni 1969 och verkningarna av verksamheten alltså pågår efter den 1 januari 1999. Om ingen verksamhetsutövare kan hållas ansvarig faller ansvaret, i andra hand, på den eller de fastighetsägare som förvärvat fastigheten efter den 1 januari 1999. Koncernen har förvärvat samtliga fastigheter efter den 1 januari 1999, och kan således bära ansvar enligt 10 kap. miljöbalken. Koncernen kan hållas solidariskt ansvarigt i förhållande till ny förvärvare.

NP3 känner inte till att någon myndighet har initierat dialog med någon befintlig eller tidigare verksamhetsutövare avseende krav på fortsatta utredningar med stöd av 10 kap. miljöbalken.

Om förorenad mark skulle uppräckas finns det risk för att den måste saneras. NP3 är inte för närvarande – och har inte tidigare varit – föremål för något krav avseende avhjälpande eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.

Försäkringar

NP3 innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer styrelsen för NP3 att Koncernens försäkringsskydd är tillfredsställande.

Twister

NP3 är inte och har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu inte avgjorda processer) under de senaste tolv månaderna som haft eller skulle kunna få en väsentlig inverkan på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

Som anges i avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Kvittningsemissioner", så har NP3 förvärvat bolag och fastigheter från befintliga aktieägare. Samtliga sådana transaktioner har enligt styrelsen för NP3s bedömning utförts på marknadsmässig grund och på marknadsmässiga villkor.

Nedan redogörs för transaktioner med närstående som förekommit sedan 2011 och fram till dagen för offentliggörandet av detta Prospekt (se även not 18 i avsnittet "Historisk finansiell information").

Hyresavtal med Norrlandspojkarna Fastighets AB

NP3 och Norrlandspojkarna Fastighets AB ingick i mars 2013 ett hyresavtal enligt vilket Norrlandspojkarna Fastighets AB hyr en kontorslokal i Sundsvall. Hyresintäkterna uppgick 2013 till 422 920 SEK. Norrlandspojkarna Fastighets AB är ett bolag närstående styrelseledamot Lars-Göran Bäckvall.

Förvärvsavtal rörande Kumo Kajen AB med Norrlandspojkarna Lokaler AB och Jonels AB

NP3 och Norrlandspojkarna Lokaler AB och Jonels AB ingick våren 2014 ett förvärvsavtal varigenom NP3 förvärvade samtliga aktier i Kumo Kajen AB. Köpeskillingen uppgick till 3,7 MSEK, varav 3,2 MSEK kvittats mot aktier i Bolaget (se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Kvittningsemissioner"). Norrlandspojkarna Lokaler AB är ett bolag närstående styrelseledamot Lars-Göran Bäckvall. Jonels AB är ett bolag närstående vd Andreas Nelvig.

Förvärvsavtal rörande M-Punkten Fastighets AB med bl a Norrlandspojkarna Fastighets AB

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

Förvärvsavtal rörande Kasernhus Fastigheter Gävle AB, Hemsta Ersand AB och Fastighets AB Rederihuset med P-O Jämtbergs bolag

NP3 har under åren 2011–2013 genom tre fastighetsaffärer genom bolag förvärvat fastigheter från säljare som delvis varit bolag närstående till styrelseledamot Per-Olof Jämtberg. Kasernhus Fastigheter Gävle AB förvärvades 2011, från bl a Nordiska Kakelcenter AB. Köpeskillingen för aktierna uppgick

till 36,1 MSEK. Hemsta Ersand AB förvärvades 2013, från bl a Valor Life Insurances. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 23,1 MSEK. Fastighets AB Rederihuset förvärvades 2013, från bl a P-O Jämtberg Konsult nr 2 AB. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 3,9 MSEK.

Tjänster från Tre Jonsson Bygg AB

NP3 har handlat ombyggnationer och mindre byggnationstjänster från Tre Jonsson Bygg AB. Sedan 2011 har NP3 köpt tjänster för drygt 3 MSEK från Tre Jonsson Bygg AB. Tre Jonsson Bygg AB är ett bolag närstående vd Andreas Nelvig.

Tjänster från Norrlandspojkarna Entreprenad AB

NP3 har handlat ombyggnationer och mindre byggnationstjänster från Norrlandspojkarna Entreprenad AB. Sedan 2012 har NP3 köpt tjänster för cirka 167 KSEK från Norrlandspojkarna Entreprenad. Norrlandspojkarna Entreprenad AB är ett bolag närstående styrelseledamot Lars-Göran Bäckvall.

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering av NP3s fastigheter har inhämtats från det oberoende värderingsinstitutet Forum Fastighetsekonomi AB med adress Kungsgatan 29, 103 86 Stockholm. Forum Fastighetsekonomi AB har samtyckt till att värderingen tagits in i Prospektet, se avsnittet "Värderingsintyg". Ingen av de personer som har deltagit i arbetet med värderingarna hos Forum Fastighetsekonomi AB har, såvitt NP3 känner till, något väsentligt intresse i NP3 eller anknytning till Catella och Avanza.

Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt NP3 känner till och kan förvisa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handling vilken tidigare har publicerats ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av Prospektet:

- 1) NP3s reviderade årsredovisning för 2011, inklusive revisionsberättelsen.

Informationen i handlingen är således en del av Prospektet och ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Handlingen har ingivits till Finansinspektionen.

Handling införlivad genom hänvisning, bolagets bolagsordning, detta Prospekt samt annan av NP3 offentliggjord information som hänvisas till i detta Prospekt finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.np3fastigheter.se. Kopior av ovanstående handlingar kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets huvudkontor med adress Esplanaden 12, Sundsvall, på ordinarie kontorstid under vardagar.

Placeringsavtal

Enligt ett avtal om placering av aktier i NP3 ("Placeringsavtalet") som avses att ingås omkring den 3 december 2014 mellan Catella och Avanza samt NP3 kommer Avanza att åta sig att placera de aktier som omfattas av Erbjudandet hos olika investerare. Utöver de aktier som Bolaget utbjuder enligt Erbjudandet har Bolaget vidare åtagit sig gentemot Avanza att emittera ytterligare 1 000 000 aktier i Bolaget för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet (en s.k. övertilldel-

ningsoption). Bolaget har vidare lämnat vissa garantier till Catella och Avanza i Placeringsavtalet och även åtagit sig att på sedvanligt sätt hålla Catella och Avanza skadeslösa mot vissa anspråk som kan komma att riktas mot Catella och Avanza i anledning av Erbjudandet. Placeringsavtalet är bland annat villkorat av att Bolagets aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Catella och Avanza kan säga upp Placeringsavtalet om någon händelse, såsom upphörande av handel på Nasdaq Stockholm eller andra negativa händelser som väsentligt försämrar Bolagets ställning eller framtidsutsikter, eller väsentligt negativa händelser på de finansiella marknaderna, inträffar som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Placeringsavtalet inte ingås eller om det sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer inte någon tilldelning av aktier ske.

Genom separata lock up-avtal har Poularde AB (samt Norrlandspojkarna AB och Norrlandspojkarna Lokaler AB) samt styrelseledamöterna under en period om 270 dagar och Östersjöstiftelsen, Polarrenen AB, Erik Selin Fastigheter AB och Allba Holding AB under en period om 180 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm åtagit sig att, med sedvanliga undantag, inte sälja eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta sina innehav av aktier. De ledande befattningshavarna har för en period om 365 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm genom separata lock up-avtal gjort motsvarande lock up-åtagande som de ovanstående. Catella och Avanza kan komma att medge undantag från de ovanstående åtagandena. Vidare kommer Bolaget i Placeringsavtalet att åta sig gentemot Catella och Avanza att under en period från första handelsdagen på Nasdaq Stockholm och fram till nästa årsstämma inte besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument. För att Bolaget ska kunna leverera de aktier som emitteras av Bolaget som en del av Erbjudandet omedelbart vid betalning av aktierna och före det att dessa har registrerats av Bolagsverket har separata avtal ingåtts med Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Allba Holding AB, Erik Selin Fastigheter AB, Polarrenen AB och Göthes Järn AB om att dessa ska låna ut aktier till Avanza.

Stabilisering och andra handelsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Avanza komma att agera som stabiliseringsansvarig och genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på aktierna i Bolaget på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel på Nasdaq Stockholm fram till senast 30 kalenderdagar därefter. Avanza har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än teckningskursen. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Avanza att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då den sista stabiliseringsåtgärden genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringsåtgärder genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

Rådgivares intressen

Catella agerar som finansiell rådgivare och Avanza agerar som emissionsinstitut och selling agent i samband med Erbjudandet. Catella och Avanza har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av NP3s aktier på Nasdaq Stockholm och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Från tid till annan har Catella och Avanza tillhandahållit och kommer Catella och Avanza att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Bolaget och till Bolaget närstående parter, för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar.

Catella Bank S.A., som ingår i samma koncern som Catella Corporate Finance Stockholm HB, äger aktier i NP3.

Kostnader i samband med Erbjudandet

Bolaget kommer att betala provision till Catella och Avanza baserat på bruttointäkterna från försäljningen av nyemitterade aktier i Erbjudandet. Total provision kommer inte att överstiga 3 procent av bruttointäkterna från emissionen av aktier i Erbjudandet.

NP3s kostnader hänförliga till upptagandet av aktier till handel på Nasdaq Stockholm och Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 12 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, finansiell rådgivare, legala rådgivare, tryckning av Prospektet, kostnader relaterade till presentationer av bolagsledningen, etc.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet.

Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Redogörelsen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Till exempel behandlas inte värdepapper som innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag och inte heller de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som tidigare varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller särskilda skatteregler. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror således på aktieägarens speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Obegränsat skattskyldiga i Sverige

Fysiska personer

För fysiska personer beskattas utdelning på marknadsnoterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminär skatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av den svenska förvaltaren.

Förslag till nya regler

Företagsskattekommittén lämnade den 12 juni 2014 förslag till nya regler för bolagsbeskattning genom slopade ränteavdrag i kombination med ett finansieringsavdrag. I förslaget likställs eget och lånat kapital skattemässigt genom att avdrag för negativt finansnetto (däribland räntekostnader) helt slopas samt att ett schablonmässigt avdrag införs, vilket uppgår till 25 procent av företagets skattemässiga resultat. Kommittén har även presenterat ett alternativt förslag som innebär att viss del av negativt räntenetto får dras av (motsvarande 20 procent av EBIT). Enligt det alternativa förslaget ska även nuvarande ränteavdragsbegränsningsregler som gäller för företag i intressegemenskap behållas.

Delfinansiering av förslaget föreslås ske genom en halvering av kvarstående underskott från året innan den nya reformen föreslås träda i kraft, det vill säga vid räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2015. Denna del av förslaget är starkt kritiserat och det har ifrågasatts om detta är förenligt med grundlagen enligt vilken det föreligger ett förbud mot retroaktiv lagstiftning. Även förslaget i övrigt har kritiserats som alltför långtgående.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2016. Mot bakgrund av den kritik som framförts samt att det nyligen varit val i Sverige med regeringsskifte som följd är det dock ännu oklart i vilken utsträckning reglerna kommer att införas. Att det kommer komma ytterligare begränsningsregler står dock klart, inte minst mot bakgrund av att Företagsskattekommitténs var parlamentariskt tillsatt.

Införs reglerna enligt nuvarande förslag så kommer det att slå hårt mot företag med hög belåning medan företag med låg eller ingen belåning kommer att gynnas. Fastighetssektorn är förhållandevis högt belånad varför reglerna förväntas slå hårdare mot fastighetssektorn än mot andra sektorer. I NP3s fall så framgår av årsredovisningen för 2013 att bolaget har en skuldsättningsgrad på ca 58 procent och att man har en målsättning på att ligga mellan 60–65 procent, varför det kan antas att ett införande av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna kan få stor inverkan på NP3s finansieringskostnader.

När marknadsnoterade aktier säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå i inkomstslaget kapital. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Kapitalvinsten beskattas med 30 procent. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter, förutom mot vinster på andelar i investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s k räntefonder. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag

inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas utan begränsning i tid och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar-rätter under efterföljande beskattningsår.

Begränsat skattskyldiga aktieägare

Skatt på utdelning

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarre-gistrerade aktier, av förvaltaren. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad för aktieägare bosatta i andra jurisdiktioner genom skatteavtal som Sverige ingått med vissa andra länder för undvikande av dubbel-beskattnings.

Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstill-fället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattnings

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapital-vinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio föregående kalender-åren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Fastighetsförteckning

Sundsvall



Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Byggår	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	
1	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	1970	–	1 275	639	10 337	435	12 686
2	Sköns Prästbord 1:53	Läringsvägen 1–3	Sundsvall	1977, 1985, 1986	–	2 825	944	–	1 903	5 672
3	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	1985	–	–	–	4 983	–	4 983
4	Mars 2	Bankgatan 16–18, Köpman- gatan 20–22, Trädgårdsgatan 19	Sundsvall	1930	203	–	797	–	3 610	4 610
5	Geten 2	Fridhemsgatan 122, Hovgatan 3	Sundsvall	1970	–	2 148	1 692	–	764	4 604
6	Ljusta 7:8	Antennvägen 12–18	Sundsvall	2008	3 822	–	–	–	–	3 822
7	Målsås 4:6	Norra Förmansvägen 18	Sundsvall	1987	–	–	–	3 800	–	3 800
8	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	1973, 1986	–	3 608	–	–	–	3 608
9	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	1978	–	–	–	3 425	–	3 425
10	Slagan 4	Axvägen 6, 6A	Sundsvall	1973	399	1 068	1 844	–	–	3 311
11	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	1986	–	1 250	1 465	–	–	2 715
12	Valknytt 4	Norra vägen 25	Sundsvall	1992	2 670	–	–	–	–	2 670
13	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	2010	–	–	–	2 635	–	2 635
14	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	1973	–	2 456	–	–	–	2 456
15	Rosenborg 4	Kolvägen 14B	Sundsvall	1961, 1966	–	–	1 800	–	–	1 800
16	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	1977	–	1 800	–	–	–	1 800
17	Vävsken 9	Norra vägen 40	Sundsvall	1972, 1977	1 116	–	624	–	–	1 740
18	Sköns Prästbord 1:67	Södra Förmansvägen 5B	Sundsvall	1989	1 600	–	–	–	–	1 600
19	Högom 3:198	Mejselvägen 10A–B, 12A–B, 8A–B	Sundsvall	1950, 1998	420	975	–	–	–	1 395
20	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	1943	–	1 345	–	–	–	1 345 (T)
21	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	1943	–	1 329	–	–	–	1 329 (T)
22	Skedlo 2:63	Skedlovägen 25	Sundsvall	SF	–	–	–	–	1 327	1 327
23	Tuna Ångom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	1966	–	1 327	–	–	–	1 327
24	Högom 3:187	Tegelvägen 14	Sundsvall	1989	–	1 298	–	–	–	1 298
25	Luftvärnet 2	Bataljonsvägen 3	Sundsvall	SF	–	70	211	–	909	1 190 (T)
26	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	1943	–	–	1 093	–	–	1 093 (T)
27	Staben 3	Regementsvägen 3–5	Sundsvall	1943	–	76	520	–	185	781 (T)
28	Regementet 6	Regementsvägen 4	Sundsvall	1970	–	–	503	–	–	503
29	Regementet 5	Regementsvägen 2	Sundsvall	1943	–	–	150	–	–	150 (T)
30	Skönsmon 2:29 m.fl.	Ej detaljplanlagd mark	Sundsvall	–	–	–	–	–	–	– Mark
31	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 2–4	Timrå	1988	5 387	800	–	–	–	6 187
32	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10–16	Timrå	1983	–	–	5 112	–	–	5 112
33	Norrberge 1:112	Sundsvall/Timrå flygplats	Timrå	SF	–	–	2 488	–	772	3 260
34	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	1990	–	–	1 772	–	220	1 992
35	Norrberge 1:113	Sundsvall/Timrå flygplats	Timrå	SF	–	–	725	–	–	725
36	Själlevads Prästbord 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	1984, 2008	–	7 974	–	–	–	7 974
37	Torsvik 5	Järnvägsgatan 2, Nattviksgatan 6–8	Härnösand	1993	–	–	8 557	–	47	8 604
38	Lärkan 21	Tullportsgatan 2, Viktoriagatan 3	Härnösand	1982, 1985	180	–	6 031	–	852	7 063
39	Rådmannen 6	Backgränd 9	Härnösand	1981	–	–	4 546	–	–	4 546
40	Lärkan 24	Tullportsgatan 4A–D	Härnösand	1953	637	–	833	–	1 887	3 357
41	Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4, 4B	Härnösand	1981	–	–	2 672	–	429	3 101
42	Telegrafen 2	Nybrogatan 6	Härnösand	1974	–	–	2 060	–	79	2 139
43	Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	1986	1 150	288	–	–	–	1 438
44	Korvetten 1	Varvsgatan 16–18	Härnösand	1975, 1989	920	–	470	–	–	1 390
45	Magasinet 2	Magasinsgatan 5	Härnösand	1959	–	–	913	–	–	913
46	Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	1972	–	–	–	508	–	508
47	Orren 6	Kungsgatan 10, 10A, Storgatan 47–49	Sollefteå	1967, 1978	348	–	2 692	–	1 277	4 317
48	Färggaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	–	–	–	–	–	–	– Mark
Totalt					18 852	31 912	51 153	25 688	14 696	142 300

(T) avser tomträtt

Not: NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

Gävle



Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Byggår	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	
1	Sörby Urfjäll 30:1	Utmärksvägen 1B–C	Gävle	1970, 1983	2 128	1 554	964	–	1 270	5 916
2	Sörby Urfjäll 29:4	Utmärksvägen 2	Gävle	1983	–	–	858	4 360	–	5 218
3	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	1963, 1979, 1987	3 933	–	380	–	640	4 953
4	Näringen 14:4	Förrådsgatan 8, Kanalvägen 1–3	Gävle	1975, 1994	538	1 797	2 318	–	85	4 738
5	Näringen 18:8	Redargatan 18	Gävle	1994	4 162	–	–	–	–	4 162
6	Södertull 13:8	Kaserngatan 50A–B	Gävle	1991	–	–	4 140	–	–	4 140
7	Sörby Urfjäll 30:2	Utmärksvägen 3	Gävle	1930, 1960, 1972, 1993	865	2 926	79	44	–	3 914
8	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Gävle	2009	3 863	–	–	–	–	3 863
9	Hemsta 9:6	Ryningssgatan 2	Gävle	1995	–	–	–	–	3 500	3 500
10	Näringen 25:1, 25:2	Strömmavägen 1–3	Gävle	1988, 1989	–	–	–	–	3 461	3 461
11	Södertull 13:15	Södra Kungsgatan 50	Gävle	1996	–	–	–	–	2 800	2 800
12	Sörby Urfjäll 28:6	Utmärksvägen 37	Gävle	1986	500	–	1 490	–	–	1 990
13	Sörby Urfjäll 26:1	Rälsgratan 8, Växelgatan 2	Gävle	1972	1 760	–	–	–	–	1 760 (T)
14	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	1976	1 455	–	–	–	–	1 455
15	Järvsta 63:4	Uttjordsvägen 13, 13C–D	Gävle	1990	–	760	–	–	–	760
16	Sörby Urfjäll 30:7	Utmärksvägen 1A	Gävle	1980	–	–	318	–	–	318
17	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, Tönnebro 125	Söderhamn	1985, 1990	–	–	–	–	2 672	2 672
18	Närby 1:72 m.fl.	Ej detaljplanerad mark	Söderhamn	–	–	–	–	–	–	– Mark
Totalt					19 204	7 037	10 547	4 404	14 428	55 620

(T) avser tomträtt

Dalarna



Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Byggår	Uthyrbar area, kvm					
					Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	Totalt
1	Majoren 1	Trossvägen 8–20	Falun	2012	11 869	–	–	–	–	11 869
2	Hälsinggården 1:427	Lövasvägen 26	Falun	1968	–	–	–	10 800	–	10 800
3	Korsnäs 3:7	Roxnäs vägen 13	Falun	1974	8 240	–	–	–	–	8 240
4	Hyttberget 3	Nybrogatan 43, Yxhammargatan 5–7	Falun	1984	4 507	–	–	–	–	4 507
5	Hälsinggården 1:68	Roxnäs vägen 10	Falun	1959	–	–	–	–	1 487	1 487
6	Hälsinggården 1:498	Roxnäs vägen 6	Falun	1975	–	–	990	–	–	990
7	Hälsinggården 1:499	Roxnäs vägen 4	Falun	1975	–	–	242	–	488	730
8	Hälsinggården 1:561	Roxnäs vägen 12	Falun	1959	–	–	170	–	–	170
9	Ässjan 1	Gesällgatan 3–7, Mästargatan 6, 6A, Smidesgatan 2–6	Borlänge	1965, 1975, 1992	296	–	3 632	12 610	1 730	18 268
10	Banvakten 1	Bangårdsgatan 15, Hejargatan 4–8	Borlänge	1976, 2002, 2007	3 788	11 223	–	–	–	15 011
11	Kroken 3	Cirkelgatan 16–18	Borlänge	2012	–	636	5 341	–	751	6 728
12	Rektangeln 8	Hummelgatan 21B, Tunagatan 18–20	Borlänge	1991	–	225	3 158	–	50	3 433
13	Separatören 2	Gamla Tunavägen 6–10, Källstigen 1–3	Borlänge	1969, 2011	1 150	2 168	–	–	–	3 318
14	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13A–B	Borlänge	2011	2 889	–	–	–	–	2 889
15	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	2012	1 985	–	–	–	–	1 985
16	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	1999	355	–	–	–	–	355
17	Åkerö 1:15	Gamla Siljansnäs vägen 18	Leksand	1966, 2011	6 015	–	580	80	407	7 082
Totalt					41 094	14 252	14 113	23 490	4 913	97 862

(T) avser tomträtt

Östersund

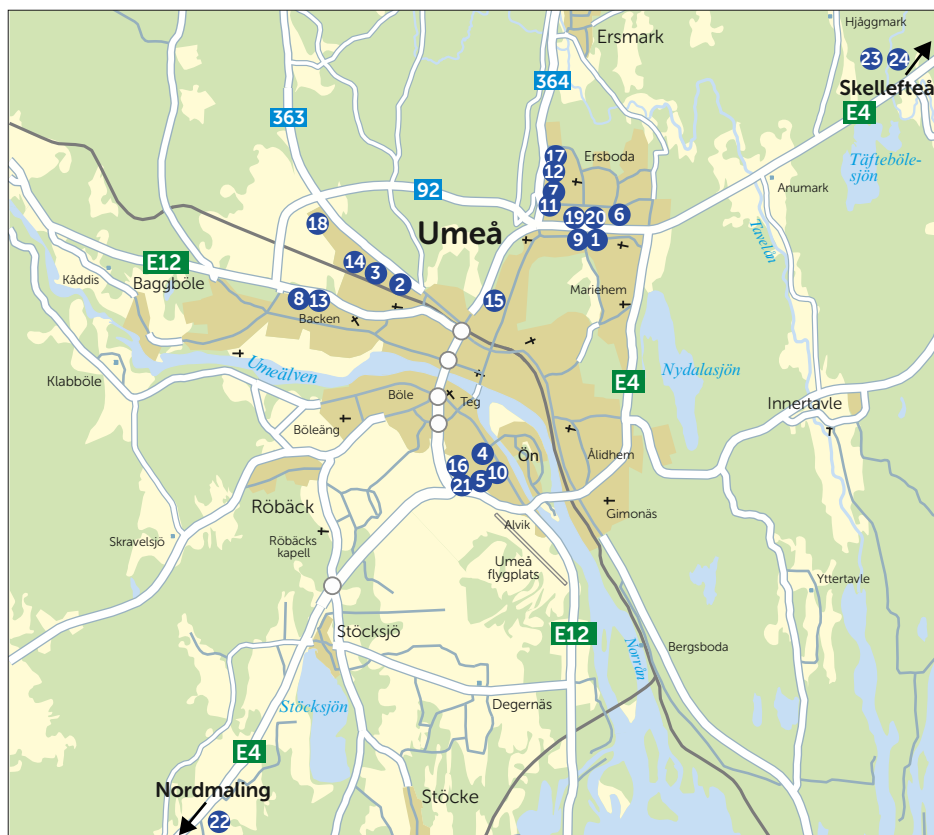


Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Byggår	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	
1	Ångvälden 5	Chaufförvägen 27A	Östersund	2004–2005	9 429	–	–	–	–	9 429
2	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15, Portvägen 1	Östersund	2009	–	9 235	–	–	–	9 235
3	Trucken 16	Chaufförvägen 25, Inspektörsvägen 24	Östersund	1980	–	–	4 600	–	–	4 600
4	Ångvälden 6	Hagvägen 1B	Östersund	2004–2005	3 021	–	–	–	–	3 021
5	Kopparslagaren 1 ¹⁾	Torvgatan 1	Härjedalen	1977, 1980	–	3 328	135	–	–	3 463
Totalt					12 450	12 563	4 735	–	–	29 748

(T) avser tomträtt

1) Fastigheten är ej utmarkerad på kartan.

Umeå



Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Byggår	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	
1	Huggormen 1	Björnvägen 15A–E, 17A–C	Umeå	1978, 1990	3 317	–	1 310	–	3 885	8 512
2	Generatoren 7	Förrådvägen 11–15	Umeå	1960, 1962, 1971	5 763	–	210	–	730	6 703
3	Rälen 2, Fläkten 4	Förrådvägen 12, 19B	Umeå	1974, 1978, 1980, 1986	304	4 669	–	–	367	5 340
4	Schablonen 6	Läringsgatan 10–14	Umeå	1987	–	5 127	–	–	–	5 127
5	Matrisen 6	Läringsgatan 1, Maskingatan 8	Umeå	1969, 1972, 1978	–	–	4 674	–	69	4 743
6	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 5	Umeå	2011	–	–	4 635	–	–	4 635
7	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Umeå	1991	1 229	–	502	–	2 597	4 328
8	Kronskogen 2	Kronskogsvägen 8–10	Umeå	1979, 1986	150	2 546	–	–	64	2 760
9	Björnjägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	1977, 2009	1 620	–	613	–	228	2 461 (T)
10	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	1966, 1976, 1982	–	1 825	606	–	–	2 431
11	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Umeå	1981, 1991	–	–	1 102	966	–	2 068 (T)
12	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Umeå	SF	–	–	–	1 482	576	2 058 (T)
13	Kronskogen 3	Kronskogsvägen 2–6	Umeå	1968, 1972	222	1 383	–	–	184	1 789
14	Spänningen 5	Förrådvägen 23	Umeå	1975	750	–	936	–	–	1 686
15	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	1986	–	–	551	–	1 008	1 559 (T)
16	Schablonen 3	Läringsgatan 20	Umeå	1970, 1975	–	393	1 014	–	–	1 407
17	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	2013	1 360	–	–	–	–	1 360
18	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	1992, 1995	–	–	–	899	–	899
19	Singeln 17	Formvägen 10DA, 10DB, 10DC	Umeå	1981	–	244	613	–	–	857 (T)
20	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	1981, 1986	–	–	640	–	–	640 (T)
21	Schablonen 2	Läringsgatan 22	Umeå	–	–	–	–	–	–	– Mark
22	Lekatten 8	Affärsvägen 3A–E	Nordmaling	1992	327	–	100	–	712	1 139
23	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	2011	6 183	–	309	–	–	6 492
24	Älgräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	1980	996	–	–	–	–	996
Totalt					22 221	16 187	17 815	3 347	10 420	69 900

(T) avser tomträtt

Luleå



Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Byggår	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	
1	Räfsan 4	Depåvägen 2 A–B, Traktorvägen 1, 1 A–F	Luleå	1977	–	8 476	–	9 775	–	18 251
2	Skotet 8	Barvägen 7 A, Spantgatan 14 A–H, 16 A–C, 2 A–H	Luleå	1977–1986	10 815	–	1 828	1 013	853	14 509
3	Skotet 1	Barvägen 11, 11 A–B, Spantgatan 20, 20 A	Luleå	1975, 1979, 1988	–	5 574	2 307	–	–	7 881
4	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Luleå	1990	–	–	–	5 780	–	5 780
5	Notviken 4:48	Barvägen 13, Spantvägen 5	Luleå	2008	4 182	410	–	–	–	4 592
6	Staget 13	Spantgatan 4, 4 A–D	Luleå	2012	2 530	–	–	–	–	2 530
7	Notviken 4:51	Barvägen 19, 19 A–B	Luleå	2008	–	125	30	1 900	–	2 055
8	Gällivare 12:573	Treenighetens väg 1	Gällivare	2012	3 226	–	–	–	211	3 437
9	Linbanan 2	Linbanevägen 1	Kiruna	2011	3 304	–	–	–	–	3 304
Totalt					24 057	14 585	4 165	18 468	1 064	62 339

(T) avser tomträtt

Delårsrapport januari–september 2014



Q3 Delårsrapport januari - september 2014

januari - september

- Intäkterna uppgick till 161 929 KSEK (106 739)
- Driftöverskottet uppgick till 127 731 KSEK (83 691)
- Överskottsgraden uppgick till 79 % (78)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 67 283 KSEK (38 205)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 34 613 KSEK (-20 279)
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 242 MSEK (1 737)
- Tillträden av 49 stycken fastigheter för 1 469 MSEK och försäljning av 1 fastighet för 14 MSEK
- Periodens resultat uppgick till 80 926 KSEK (5 080) vilket motsvarar 4,11 SEK/aktie (0,99) samt 2,93 SEK/aktie (0,81) efter utspädning

juli - september

- Intäkterna för kvartalet uppgick till 68 159 KSEK (38 748)
- Resultatet för kvartalet uppgick till 39 074 KSEK (12 590) vilket motsvarar 0,96 SEK/aktie (2,13) samt 0,96 SEK/aktie (0,83) efter utspädning





NP3 Fastigheter AB (publ) äger fastigheter i norra Sverige inom kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsvärde per 2014-09-30 uppgick till över 3 miljarder kronor. Läs gärna mer om NP3 på hemsidan, www.np3fastigheter.se

Vision

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

Affärsidé

Med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige.

Finansiella mål

NP3s mål är att över tid ha en god avkastning på eget kapital. Det ska ske genom att hålla en överskottsgrad som överstiger 75 procent och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger 7,5 procent. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Bolaget höll en extra bolagsstämma i Sundsvall den 16 september. I samband med extra bolagsstämma beslutades om en aktiesplit 20:1 samt därtill hörande ändring i bolagsordningen.
- Bolaget har tillträtt förvärvade fastigheter om 192 000 kvm med ett marknadsvärde om 1 373 MSEK.
- Organisation har stärkts genom fem nya medarbetare, varav tre i Umeå och två på huvudkontoret i Sundsvall.
- Ett nytt gemensamt nummer för felanmälan har införts för samtliga hyresgäster vilket är ett led i det ständiga förbättringsarbetet.

Innehållsförteckning

VD kommenterar	3	Rapport över totalresultat	12
Nyckeltal	4	Kommentar resultat	13
Definitioner	5	Rapport över finansiell ställning	14
Fastigheter	6-7	Rapport över förändring eget kapital	14
Hyresgäster	8-9	Rapport över kassaflöde	15
Finansiering	10	Moderbolagets rapporter	16
NP3-aktien	11	Revisors rapport	18
Redovisningsprinciper	11	Kontaktuppgifter och kalendarium	19

VD kommenterar

Expansion som ger konkurrensfördelar

Årets tredje kvartal har präglats av en kraftig tillväxt för NP3. Tillväxten har skett både genom nya medarbetare och genom förvärv av fastigheter. Tillväxten har ökat vår marknadsnärvaro ytterligare. Våra medarbetare på varje marknadsområde gör oss närvarande i relationen med våra hyresgäster, i utvecklingen av våra fastigheter, i städerna och därigenom i utvecklingen av norra Sverige.

Fastighetsvärdet har ökat från 2 miljarder kronor vid förra kvartalets utgång till drygt 3,2 miljarder per sista september. NP3s största förvärv under kvartalet är den transaktion vi genomförde med Kungsleden innefattande en portfölj av 38 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 760 miljoner kronor, tillträde skedde 1 september. Förvärvet var strategiskt viktigt då NP3 blev en tydlig aktör i Luleå och Umeå, två städer som var ett utsatt mål att växa i under 2014. Förvärvet gav oss även en färdig organisation i Umeå som tillsammans med NP3s personalstyrka ger oss ännu mer engagemang och energi till vår utveckling.

Jag ser en fortsatt god potential i förvärv från det senaste kvartalet, vad gäller uthyrning och kostnadseffektivitet. Att tillsammans med vårt befintliga fastighetsbestånd hitta synergier och alternativ till våra befintliga och nya hyresgäster ser jag som en stor konkurrensfördel för NP3. Vi kan vår marknad, vi kan våra fastighetskategorier och det gör att vi med ett större antal fastigheter och alternativ kan ta till vara på fler möjligheter.

Tillväxten har lett till att våra nyckeltal förändrats och kommer att förändras. Exempelvis så kommer vår överskottsgrad sjunka då förvärvade fastigheter har en betydligt lägre nivå. Vår ekonomiska uthyrningsgrad sjönk till 93 procent från förra kvartalets 96 procent som en effekt av högre vakans i förvärvade fastigheter. Vårt mål om en uthyrningsgrad om 95 procent ligger fast och den skall NP3 nå över tid. Överskottsgraden för kvartalet och för delårsperioden uppgick till 79 procent vilket jag är nöjd över, detta trots att vårt driftöverskott belastats med reserveringar och kundförluster om 1,8 miljoner kronor.



Vi ser en fortsatt positiv värdeutveckling av vår fastighetsportfölj under kvartalet, främst beroende på våra nyförvärv under 2014.

Som en effekt av vår expansion, planerad börsnotering och de stora förvärven har vi en högre central administrationskostnad än normalt för rapportperioden och framförallt för kvartalet. Mot kvartalets kostnad så bör den minska med ett par procentenheter i förhållande till intäkterna. Idag har NP3 en stabil organisation som vi kan växa med ytterligare. Vår grundtanke är att värna och möjliggöra kontinuerlig tillväxt i NP3.

Jag bedömer marknaden som fortsatt god. Jag ser en spännande transaktionsmarknad och en god efterfrågan på våra lokaler vilket gör att jag ser positivt på framtiden trots att det är en orolig värld

runt omkring oss. NP3s närmaste framtid är händelserik. Vi står inför en planerad börsnotering som kommer förändra vår vardag och vår framtid. Något som vi håller hårt om är dock att fortsätta göra rätt affärer och våga se på våra affärer som rätt över tid. Fortsätter vi den väg vi påbörjat så är jag övertygad om att NP3 har en ljus framtid.

Chansen att vinna ökar som bekant om man spelar på hemmaplan, och norra Sverige är NP3s hemmaplan!

Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2014 3 mån jul-sep	2013 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep	2013 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	121	55	121	55	66
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	458	203	458	203	237
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	3 242	1 498	3 242	1 498	1 737
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 080	7 386	7 080	7 386	7 343
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	94	94
Överskottsgrad, %	79	83	79	78	78
Direktavkastning, %	2,0	2,2	5,8	5,8	8,1
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	3,1	6,0	10,5	2,7	15,2
Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %	3,1	2,9	9,0	2,9	8,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,6	1,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,0	3,3	2,9	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	59,4	60,5	59,4	60,5	59,7
Soliditet, %	37,8	13,6	37,8	13,6	15,4
Soliditet inkl. konvertibla lån, %	37,8	35,4	37,8	35,4	37,8
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,9	3,0	3,9	3,9
Aktierelaterade före utspädning					
Antal aktier vid periodens slut, tusental	40 785	296	40 785	296	344
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	40 785	296	19 677	255	271
Eget kapital, SEK/aktie	31,1	36,4	31,1	36,4	40,7
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	0,8	2,5	3,4	7,5	9,7
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,0	2,1	4,1	1,0	5,8
Utdelning, SEK/aktie	-	-	-	-	-
Aktierelaterade efter utspädning					
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental	-	694	-	694	807
Antal aktier vid periodens slut, tusental	40 785	990	40 785	990	1 151
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	40 785	990	30 484	855	907
Eget kapital, SEK/aktie	31,1	28,4	31,1	28,4	29,9
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	0,8	0,7	2,2	2,2	2,9
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,0	0,8	2,9	0,8	2,4

- NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.
- Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.
- Eget kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital inklusive konvertibla lån

Periodens resultat justerat för återläggning av konvertibelränta samt exklusive schablon skatt om 22 procent i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive konvertibla lån.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital per aktie har beräknats på antal aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

Resultat efter skatt, SEK/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet inklusive konvertibla lån

Eget kapital vid full konvertering i procent av balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder exklusive konvertibellån i andel av eget kapital efter full konvertering.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet.

Hyresvärde

Hysesintäkter på aktuella kontrakt plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.



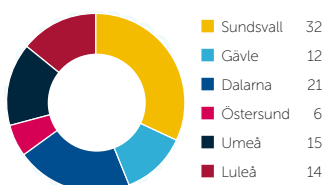
Fastigheter

Fastighetsbestånd

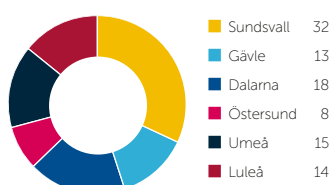
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga 7,5 procent enligt bolagets finansiella mål. Totalt uthyrningsbar yta uppgick till cirka 458 tkvm fördelat på 121 fastigheter där Sundsvall representerar den största marknaden. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 242 MSEK, portföljens direktavkastning efter årets nio månader är 6 procent vilket gör att vi på helår ligger enligt uppsatta mål. Jämfört med årsskiftet har NP3s fastighetsbestånd vuxit med cirka 86 procent i värde och med cirka 93 procent i yta. Fastighetsbeståndets fördelning baserat på area, hyresvärde och fastighetsvärde framgår av tabeller och diagram.

Marknads- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	48	142	120	990
Gävle	18	56	51	455
Dalarna	17	98	67	572
Östersund	5	30	32	328
Umeå	24	70	54	463
Luleå	9	62	51	434
Totalt	121	458	375	3 242
Genomsnittlig kontraktslängd				4,5 år

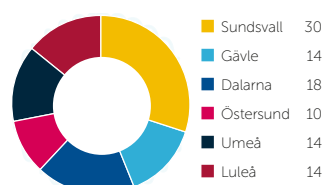
Area kvm per marknadsområde (%)



Hyresvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsbeståndets förändring

Fastighetstransaktioner med tillträde under perioden har uppgått till förvärvsvärdet 1 469 MSEK, varav merparten under tredje kvartalet. Det enskilt största förvärvet var 38 stycken fastigheter i en portfölj med fastigheter belägna främst i Umeå, Sundsvall och Härnösand. Även i Luleå och Borlänge har flera stora förvärv gjorts, bland annat en handelsfastighet om 14 500 kvm i Notviken Luleå samt en portfölj om fyra handel- och industrifastigheter om totalt 14 900 kvm. Per den 1 juli har fastigheten Bindaren 20 avyttrats till ett fastighetsvärde som överstiger senaste marknadsvärdering.

Under perioden har cirka 15 MSEK investerats i befintliga fastigheter. Investeringar avser främst anpassningar och ombyggnader till befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder.

Fastighetsvärdering

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

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognosticerade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Vid kassaflödesmodellen baseras analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande tio åren.

År 1 baseras på faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader (normaliserade driftskostnader). För år 2 till 10 görs marknadsmässig bedömning av hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt, dock med beaktande av villkor i

gällande kontrakt. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

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

- Direktavkastningskrav 6,75-11 %
- Hyresintäkter 232-2 106 kr/kvm
- Fastighetskostnader 40-413 kr/kvm
- Vakansgrad 0-73 %

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

Det samlade värdet på NP3s fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 3 242 MSEK. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om cirka 33 MSEK och en realiserad värdeförändring om 2 MSEK. Värdeförändringar under kvartal 3 uppgår till 17 MSEK vilket bland annat är en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för latent skatt i kvartalets förvärv.

Fastigheter

Känslighetsanalys fastighetsvärdering per 30 september 2014

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	162 MSEK
Direktavkastningskrav	0,25 %	100 MSEK
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	33 MSEK
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	9 MSEK
Vakansgrad	1 %	4 MSEK

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring KSEK

	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 helår
Ingående värde	1 736 960	1 250 173	1 250 173
Förvärv av fastigheter	1 468 969	269 148	498 192
Investeringar i bef. fastigheter	14 908	8 970	14 306
Försäljningar	-13 800	-2 800	-5 280
Omklassificering rörelsefastighet	-	-	-12 500
Realiserad värdeförändring	1 800	1 150	1 533
Orealiserad värdeförändring	32 813	-28 181	-9 464
Utgående värde	3 241 650	1 498 460	1 736 960

Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i marknadsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Marknadsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sammanställningen visar intäkter och kostnader för de olika områdena i rapportperioden och för samma period i jämförelseåret.

Resultat per segment

Marknadsområde Sundsvall har efter omstruktureringar i portföljen och tillsammans med nyförvärv och nya uthyrningar ökat intäkterna samtidigt som fastighetskostnader inte ökat i motsvarande takt. Det ger effekt på överskottsgrad som går från 78 till 80 procent för jämförbar period. I Gävle tillträdde ett flertal nya

förvärvade fastigheter under 2013 vilket tillsammans med nyuthyrning under året har höjt hyresintäkterna och bidragit till den ökade överskottsgraden. I Dalarna har nya förvärv under 2014 bidragit till att öka intäkterna och även överskottsgrad. I marknadsområde Östersund påverkar ett förvärv och ny uthyrning till en högre hyresintäkt, under jämförelseperioden låg en större vakans som nu är uthyrd. Vissa rep- och underhållsarbeten under perioden ökar fastighetskostnaden något belastar överskottsgraden som trots det uppgick till 87 procent. Umeå och Luleå är nya marknadsområden från årsskiftet. I dessa marknadsområden har vi ett lägre driftöverskott än övriga marknadsområden men följer enligt plan. På sikt förväntas även dessa två nå samma nivå som övriga beståndet.

(9 mån) KSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Tot. koncernen	
Segmentsrapportering i sammandrag	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep
Bruttointäkter	49 715	40 060	38 516	26 901	37 764	29 275	22 896	17 328	9 688	-	12 984	-	171 563	113 565
Vakans och hyresrabatter	-2 296	-1 727	-1 377	-1 562	-1 844	-1 960	-306	-1 577	-630	-	-3 181	-	-9 634	-6 826
Reparationer och underhåll	-1 264	-1 295	-842	-950	-684	-621	-360	-158	-121	-	-62	-	-3 333	-3 212
Övr. fastighetskostnader inkl. fastighetsskatt	-7 990	-7 221	-5 414	-4 214	-6 195	-4 871	-2 514	-1 554	-2 088	-	-2 813	-	-27 014	-17 860
Ej fördelade fastighetskost.													-3 851	-1 976
Driftöverskott	38 165	29 818	30 883	20 175	29 041	21 823	19 716	14 039	6 849	-	6 928	-	127 731	83 691
Överskottsgrad, %	80	78	83	80	81	80	87	89	76	-	71	-	79	78
Uthyrningsbar area, tkvm	142	71	56	49	98	64	30	19	70	-	62	-	458	203
Hyresvärde* MSEK	120	71	51	49	67	64	32	19	54	-	51	-	375	203
Ekonomisk vakans*, %	10	4	4	5	5	5	0	8	7	-	12	-	7	5

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 127 731 KSEK (83 691) och resultat före skatt 104 113 KSEK (20 157) består i central administration, finansnetto, ränta konvertibla skulder samt

värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Hyresgäster



NP3s största hyresgäster

Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av total area (%)
PostNord Logistics AB	20 563	4,5
Tibnor AB	11 223	2,4
Lakkapää Sverige AB	11 161	2,4
Förlagssystem JAL AB	10 800	2,4
Wipro	9 235	2,0
Svensk Cater AB	8 990	2,0
Ferruform AB	8 476	1,8
Systembolaget AB	8 405	1,8
Ramirent AB	8 130	1,8
Nordic Flanges AB	7 974	1,7

23 % av NP3s totala uthyrningsbara area hyrs av dom tio största hyresgästerna.

Hyresgäster

Hyresbeståndets sammansättning

NP3 eftersträvar en god spridning av hyresvärdet mellan kategorierna handel, industri/logistik samt kontor/övrigt. Hyresvärdets exponering mot en enskild hyresgäst är, över tid, begränsat till 5 procent, men gäller ej för hyresgäster som har en högre tillförlitlighet såsom stat, kommun eller landsting.

NP3 har på helårsbasis ett hyresvärde om cirka 375 MSEK fördelat på över 671 lokalhyresavtal. Största kategorin är handel som omfattar 34 procent av hyresvärdet. Kategorin handel innefattar både konsumethandel och business-to-business-handel som till exempel Ahlsell, business-to-business-handels andel utgör 26 procent av total handel. Andra stora fastighetskategorier är industri och logistik som står för cirka 20 procent av hyresvärdet vardera.

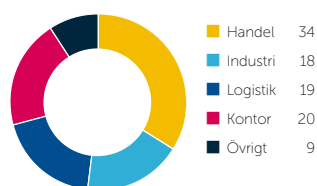
De tio största hyresgästerna per rapportdagen svarade för 22 procent av de totala hyresintäkterna varav PostNord Logistics är den största. De tio största hyresgästernas sammansättning visar på en stabil bas med flera kända och solida bolag.

Vid rapportdagen uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till cirka 93 procent. NP3 har som målsättning att den ekonomiska uthyrningsgraden skall uppgå till 95 procent under året. Med de genomförda förvärven beräknas vakansen öka något under det fjärde kvartalet. Genomsnittlig avtalslängd för NP3s hyresavtal uppgår till 4,5 år vilket kan jämföras mot 5,3 år vid årsskiftet och är förhållandevis god med tanke på att de senaste förvärven varit i bestånd till betydligt lägre snitt.

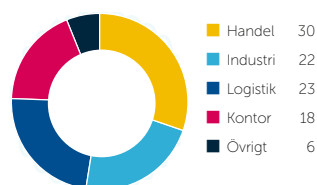
22 %

av hyresintäkterna svarar de tio största hyresgästerna för.

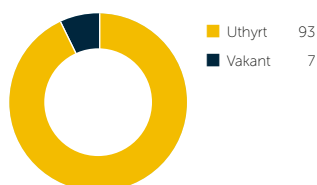
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Area per fastighetskategori, (%)

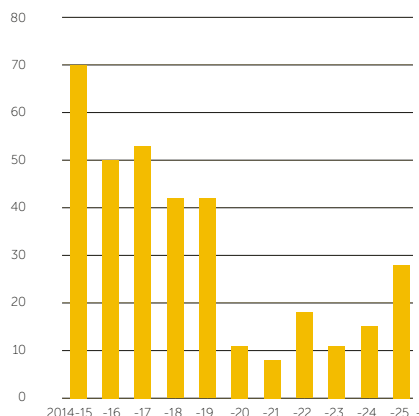


Uthyrningsgrad per kvadratmeter, (%)



Förfallostruktur hyreskontrakt

MSEK



Finansiering

Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 1 937 MSEK (1 448), varav skulder till kreditinstitut av långfristig karaktär uppgick till 1 859 MSEK (993) och kortfristig skulder till kreditinstitut uppgick till 64 MSEK (14). Kortfristig del i balansräkning består av 27 MSEK lösen av lån och 37 MSEK löpande amorteringar 12 månader. Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 286 MSEK (83) inom 12 månader. Under oktober har merparten av dessa krediter omförhandlats och förlängts, vilket innebär efter omförhandling att kortfristiga lån som förfaller inom ett år uppgår till 1 MSEK (98).

Kreditportföljen är fördelad på 65 lån hos sju olika kreditgivare. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 62 MSEK.

Per 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år (3,3).

Belåningsgraden uppgick till 59,4 procent (59,7), justerat för bekräftade refinansieringar uppgår belåningsgraden till 61,4 procent.

Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60 – 75 procent.

Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är totalt 83,6 procent motsvarande 1 607 MSEK bunden till Stibor 3 månader. Resterande del av låneportföljen är bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till fem år enligt tabell.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 8 månader (17) och genomsnittliga låneräntan, inklusive kostnader för räntederivat, uppgick till 2,99 procent (3,91).

Derivat

NP3s derivatportfölj, huvudsakligen ränteswapavtal löper med en årlig fast ränta på 4,60 – 4,74 procent före bankens marginalpåslag. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till totalt -583 KSEK. Samtliga derivatlösningar förfaller under 2014 och 2015. Värdeförändringen i derivat uppgick för perioden till 2 217 KSEK (2 231). Derivatportföljen har värderats externt.

Eget kapital

NP3 har påkallat konvertering av samtliga utställda konvertibla skuldebrev för konvertering under perioden 16 – 30 juni 2014. Konvertering har inneburit att NP3 har tillförts eget kapital om cirka 482 MSEK, varav aktiekapital 65 MSEK.

Under perioden har det genomförts nyemissioner som ökat eget kapital med 432 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Av emissionerna avser 399 MSEK kontant inbetalning och resterande kvittning. Eget kapital per rapportdagen uppgår till 1 267 MSEK.

Finansiering

2014-09-30

Antal lån	65
Total låneskuld i bank, MSEK	1 923
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,99
Konvertibellån, MSEK	-
Likvida medel, MSEK	68
Belåningsgrad, %	59,4
Soliditet, %	38

Låneförfallostruktur, MSEK

	2014-09-30	2013-12-31
0 - 1 år	286	98
1 - 2 år	926	186
2 - 3 år	263	383
3 - 4 år	102	173
4 - 5 år	329	90
5 - 10 år	17	76
Totalt	1 923	1 006

Genomsnittlig löptid på låneavtalen är 2,6 år (3,3)

Ränteförfallostruktur, MSEK

	2014-09-30	2013-12-31
0 - 1 år	1 632	744
1 - 2 år	15	-
2 - 3 år	123	-
3 - 4 år	84	124
4 - 5 år	15	84
5 år -	54	54
Totalt	1 923	1 006

Snittränta 2,99 % (3,91)

Genomsnittlig räntebindning 8 månader (17)

Stiborbaserad upplåning 1 607 MSEK

NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare	Antal aktier	Ägarandel och röstvärde
Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 143 500	22,4 %
Östersjöstiftelsen	1 913 800	4,7 %
Polarrenen AB	1 857 400	4,6 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 685 800	4,1 %
Allba Holding AB	1 234 600	3,0 %
Akilakonsulting AB	1 067 200	2,6 %
Endicott Sweden AB	1 040 000	2,6 %
Göthes Järn AB	1 021 600	2,5 %
Länsförsäkringar Norrbotten	880 200	2,2 %
Banque Inter. à Luxembourg	880 000	2,2 %
Catella Bank S A	860 000	2,1 %
Fastighets AB Granen	860 000	2,1 %
Länsförsäkringar Västernorrland	704 200	1,7 %
Maria Anderkvist privat och genom bolag	647 200	1,6 %
Länsförsäkringar Kalmar	647 000	1,6 %
Summa största aktieägare	24 442 500	59,9 %
Summa övriga aktieägare	16 342 300	41,1 %
Totalt antal aktier	40 784 800	
Övriga aktieägare		
400 000 - 640 000 aktier	2 806 545	5 st
200 000 - 399 000 aktier	5 893 251	21 st
100 000 - 199 999 aktier	3 096 184	21 st
0 - 99 999 aktier	4 546 320	165 st

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisning för NP3 Fastigheter AB koncernen har upprättats i enlighet med IFRS och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (EU). Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor, vilket är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusental svenska kronor (KSEK). Delårsrapport för moderbolaget NP3 Fastigheter AB är utformad i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Förändringar i redovisningsprinciper

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) får företag som inte omfattas av EG:s förordning (1606/2002) om tillämpning av internationella redovisningsstandards välja att upprätta sin koncernredovisning enligt internationella redovisningsstandards (International Financial Reporting Standards – IFRS) godkända av Europeiska Unionen (EU). NP3s styrelse har beslutat att koncernredovisningen ska upprättas enligt dessa regler. Detta innebär att delårsrapporten för första kvartalet 2014 är den första finansiella rapporten enligt IFRS.

En översikt av effekterna per övergångsdatum den 1 januari 2012 samt resultat och eget kapital för jämförelseåret framgår av historiska finansiella rapporter som publicerats på bolagets hemsida. Fullständiga redovisningsprinciper enligt IFRS har publicerats i separat dokument på bolagets hemsida.

Genomförd emission och split

I juni genomfördes bolagets femtonde och hittills största nyemission om 707 020 aktier till kursen 580 SEK/aktie vilket motsvarade en emissionslikvid om cirka 410 MSEK. Under perioden har antalet aktieägare ökat med 126 till 227 per 2014-09-30. På extra bolagsstämma per 14 september beslutades om en split av aktien samt därtill ändring av bolagsordningen. Split genomfördes med villkoren 20:1 vilket medför att antalet aktier uppgår till 40 784 400 stycken.

I juli har bolaget anslutits till Euroclear för att bli ett avstämningsbolag.

Transaktioner med närstående

Bolaget har utfärdat syntetiska optioner till styrelse, vd och anställda. Vidare har transaktioner avseende teckning av aktier och konvertibler gjorts med närstående.

Under perioden har NP3 förvärvat en fastighet via bolag där säljaren var bolag som ägdes av NP3s vd samt av en styrelseledamot, tillika största aktieägare. Transaktionen har genomförts till marknadsvärde med en extern oberoende värdering som grund. Värdet på den förvärvade fastigheten uppgår till 21 MSEK.

Organisation

Under perioden har bolaget förstärkt organisationen ytterligare med sju medarbetare varav fem stycken det senaste kvartalet.

Styrelseledamoten Håkan Östlund har avslutat sitt styrelseuppdrag i samband med extra bolagsstämma i september.

Poster värderade till verkligt värde

Fastighetsportföljen värderas i enlighet med NP3s värderingspolicy. Det innebär att samtliga fastigheter skall värderas varje kvartal såväl genom intern värderingsmodell som externa värderingsinstitut och marknadsvärdet fastställs av styrelsen. Under en 24 månaders period externvärderas cirka 90 procent av totalt bestånd. Värdering av förvaltningsfastigheterna är i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Det redovisade värdet avseende finansiella instrument överensstämmer med verkligt värde per 30 september 2014. Derivatinstrument ligger i nivå 2 enligt IFRS 13 vilket avses finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets finansiella ställning och resultat kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer vilket finns beskrivet i 2013 års årsredovisning på sida 40. De finansiella risker som bolaget omfattas av är främst påverkan av förändrade räntenivåer på marknaden för de lån som löper med rörlig ränta samt risk att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Riskhantering sköts av ekonomifunktionen enligt finanspolicy fastställd av styrelsen.

Inga väsentliga förändringar i riskbedömning har skett sedan årsredovisningens publicerande.

Rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	2014 3 mån jul-sep	2013 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep	2013 12 mån Helår
Intäkter	68 159	38 748	161 929	106 739	148 563
Fastighetskostnader	-12 234	-4 844	-29 254	-19 616	-27 978
Fastighetsskatt	-2 136	-1 849	-4 944	-3 432	-4 837
Driftöverskott	53 789	32 055	127 731	83 691	115 748
Central administration	-7 338	-2 565	-15 760	-7 937	-11 015
Finansnetto	-12 325	-9 830	-33 762	-26 304	-36 239
Ränta konvertibler	-	-4 830	-10 926	-11 245	-15 956
Förvaltningsresultat	34 126	14 830	67 283	38 205	52 538
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	17 155	6 908	34 613	-20 279	-7 931
Värdoförändringar derivat	173	678	2 217	2 231	2 769
Resultat före skatt	51 454	22 416	104 113	20 157	47 376
Aktuell skatt	-4 570	-1 688	-8 520	-4 321	-387
Uppskjuten skatt	-7 810	-8 138	-14 667	-10 756	-15 305
Periodens resultat	39 074	12 590	80 926	5 080	31 684
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	39 074	12 590	80 926	5 080	31 684

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger. Beräkning av resultat per aktie för tidigare perioder har justerats för den split som genomfördes under september 2014 genom att antal aktier har multiplicerats med 20.

Resultat per aktie före utspädning	0,96	2,13	4,11	0,99	5,84
Resultat per aktie efter utspädning	0,96	0,83	2,93	0,81	2,43
Antal aktier vid periodens utgång	40 784 800	295 810	40 784 800	295 810	344 131
Antal aktier motsvarande utestående konvertibler	0	693 893	0	693 893	807 342
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	40 784 800	295 810	19 676 609	255 458	271 053
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	40 784 800	989 703	30 484 234	855 195	907 180

* Utspädningseffekt består i konvertibla skulder samt ränta på dessa som utgår med 5 %. Per 2014-06-30 har samtliga konvertibler konverterats till aktier.

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat januari–september 2014

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. Balansposterna jämförs med närmast föregående årsskifte.

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden, d.v.s resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 67 MSEK (38), vilket motsvarar en ökning med 76 procent. Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av ett större fastighetsbestånd samt en lägre finansieringskostnad. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 35 MSEK (-20).

Driftöverskott avseende fastigheterna exklusive central administration uppgick till 128 MSEK (84) vilket motsvarar en överskottsgrad om 79 procent (78) vilket är i enlighet med plan för bolaget. Bidragande orsaker till den högre överskottsgraden är bland annat en mild vinter och att bolaget har valt att göra miljöförbättrande investeringar som även minskat kostnaden för drift- och reparationer av främst installationer.

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter uppgick till 162 MSEK (107) vilket framför allt förklaras av förvärvade fastigheters bidrag men även en positiv nettouthyrning. Vi ser att vakansgraden ser fortsatt positivt ut för vårt ingående fastighetsbestånd, men de förvärvade fastigheterna med högre vakans medför att vi bedömer att den ekonomiska vakansgraden för året kommer att uppgå till cirka 7 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till 29 MSEK (20), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift 26 MSEK samt reparationer och underhåll 3 MSEK. Fastighetsskatt uppgick till 5 MSEK (3).

Centrala administrationskostnader uppgick till 16 MSEK (8). Centrala administrationskostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt

marknads- och försäljningskostnader. Ökningen av administrationskostnader är kopplade till de förvärv som gjorts, vilket bland annat medfört mer administrativ personal och ekonomitjänster samt att bolaget har engångskostnader till följd av förberedelse inför en eventuell notering och kostnader för att nå fler aktieägare.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -34 MSEK (-26) och ränta på konvertibla skulder uppgick till -11 MSEK (11). Räntan avser perioden fram till konverteringsdatum i juni. Snitträntan på låneportföljen har fortsatt att sjunka och är vid rapportdagen 2,99 procent (3,92).

Tredje kvartalet 2014

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 34 MSEK (15). Driftöverskottet uppgick till 54 MSEK (32) vilket motsvarar en överskottsgrad om 79 procent (83). Driftöverskottets ökning förklaras av de tillträden av fastigheter som har skett och den lägre överskottsgraden av att förvärvat bestånd har högre vakansgrad och lägre överskottsgrad än tidigare bestånd.

Koncernens intäkter uppgick till 68 MSEK (39), finansnetto uppgick till -12 (-10) och är det första kvartalet som inte belastas av ränta på konvertibla skulder. Resultat före skatt uppgick till 51 MSEK (22) och resultat efter skatt 39 MSEK (13). Resultatet påverkades positivt med 17 MSEK (7) avseende värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Kvartalets relativt stora värdeförändring förklaras delvis med förhandlad skatterabatt vid beräkning av förvärvsvärde i kvartalets förvärv. Resultatet påverkades även till liten del av positiva värdeförändringar på derivat, men under 1 MSEK. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -8 (-8) och aktuell skatt med -5 (-2).



Rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, KSEK	sep 2014	sep 2013	2013-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 241 650	1 498 460	1 736 960
Övriga anläggningstillgångar	17 843	2 291	14 150
Summa anläggningstillgångar	3 259 493	1 500 751	1 751 110
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	25 605	29 041	13 000
Likvida medel	68 145	56 444	57 216
Summa omsättningstillgångar	93 750	85 485	70 216
Totala tillgångar	3 353 244	1 586 236	1 821 326
Eget kapital	1 266 948	215 338	279 949
Uppskjuten skatt	51 424	25 826	30 627
Derivat	-	1 767	288
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 859 443	887 449	992 876
Konvertibla skulder	-	346 407	407 898
Övriga långfristiga skulder	11 332	3 099	3 304
Summa långfristiga skulder och derivat	1 922 199	1 264 568	1 434 993
Räntebärande kortfristiga skulder	67 632	19 442	43 761
Derivat	583	1 571	2 512
Rörelseskulder	95 881	85 337	60 111
Summa kortfristiga skulder och derivat	164 096	106 349	106 384
Totalt eget kapital och skulder	3 353 244	1 586 236	1 821 326

Rapport över förändring eget kapital

Belopp i KSEK	Antal utestående aktier (stycken)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	210 298	14 720	82 730	68 411	165 861
Periodens resultat jan-sept 2013				5 080	5 080
Övrigt totalresultat jan-sept 2013					-
Nyemission	85 512	5 987	38 410		44 397
Eget kapital 2013-09-30	295 810	20 707	121 140	73 491	215 339
Periodens resultat okt-dec 2013				26 604	26 604
Övrigt totalresultat okt-dec 2013					-
Nyemission	48 321	3 382	35 315		38 697
Justering lånekostnader konvertering			-690		-690
Eget kapital 2013-12-31	344 131	24 089	155 765	100 095	279 949
Periodens resultat jan-sept 2014				80 926	80 926
Övrigt totalresultat jan-sept 2014					-
Konvertering av utestående konvertibla skulder	933 816	65 367	417 010		482 377
Nyemission	761 293	53 291	378 905		432 196
Emissionskostnader			-8 500		-8 500
Eget kapital 2014-09-30	40 784 800	142 747	943 180	181 021	1 266 948

Under 2014 har en split 20:1 genomförts vilket har justerat antal utestående aktier 2013-12-31 från 344 131 st.

Rapport över kassaflöde

Belopp i KSEK	jan-sept 2014	jan-sept 2013	jan-dec 2013
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat före skatt	67 283	38 205	52 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 567	429	-2 013
Betald skatt	-698	-1 635	-387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69 152	37 000	50 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	597	-12 368	348
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-501 526	9 847	-1 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-431 777	34 479	49 133
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-706 693	-54 280	-136 482
Sålda förvaltningsfastigheter	2 426	2 261	3 944
Investeringar i befintliga fastigheter och anläggningstillgångar	-14 908	-8 970	-61 666
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-	-122
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-719 074	-60 989	-194 326
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	399 171	25 772	45 375
Upptagna lån	1 322 165	424 109	591 900
Amortering av låneskulder	-559 555	-401 591	-469 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 161 781	48 290	167 744
Periodens kassaflöde	10 930	21 780	22 551
Likvida medel vid årets början	57 215	34 664	34 665
Likvida medel vid periodens slut	68 145	56 444	57 216

Kassaflödet

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 69 MSEK (37). Rörelseskulderna har minskat kraftigt till följd av lösen av förvärvade bolags kortfristiga skulder vilket medför att kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -432 MSEK (34).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag uppgick till 707 MSEK (54) och investeringar i befintliga fastigheter

uppgick till 15 MSEK (9) främst avseende anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder.

Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden uppgick till 1 162 MSEK (48) till följd av nyemissioner 399 MSEK (26) och amortering samt omläggning av lån till netto 763 MSEK (22). Totalt kassaflöde för perioden uppgick till 11 MSEK (22).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

KSEK	2014 3 mån jul-sep	2013 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep	2013 12 mån Helår
Intäkter	-	-	2 326	105	5 310
Rörelsekostnader	-8 039	-2 956	-17 019	-9 559	-13 496
Rörelseresultat	-8 039	-2 956	-14 693	-9 454	-8 186
Finansnetto	-190	-4 330	-2 632	-1 190	9 771
Ränta konvertibler	-	-153	-10 926	-11 245	-15 956
Resultat efter finansiella poster	-8 229	-7 439	-28 251	-21 889	-14 371
Resultat före skatt	-8 229	-7 439	-28 251	-21 889	-14 371
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	5 600
Periodens resultat	-8 229	-7 439	-28 251	-21 889	-8 771

Balansräkning

KSEK	sep 2014	sep 2013	helår 2013
Andelar i koncernbolag	244 738	237 472	244 573
Andra anläggningstillgångar	1 547	479	329
Summa anläggningstillgångar	246 285	237 951	244 902
Fordringar koncernbolag	926 293	268 828	399 968
Övriga kortfristiga fordringar	2 949	1 072	5 069
Likvida medel	-	6 285	18 244
Summa omsättningstillgångar	929 242	275 156	423 281
Totala tillgångar	1 175 527	514 136	668 183
Bundet eget kapital	142 747	20 707	24 089
Fritt eget kapital	933 757	108 854	165 890
Summa eget kapital	1 076 504	129 561	189 979
Obeskattade reserver	194	194	194
Konvertibler	0	346 407	410 449
Andra långfristiga skulder	90 973	12 370	6 367
Summa långfristiga skulder	90 937	358 777	416 816
Skulder koncernbolag	2 894	8 386	7 994
Övriga skulder	4 999	17 217	53 200
Summa kortfristiga skulder	7 893	25 603	61 194
Totalt eget kapital och skulder	1 175 527	514 136	668 183

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Ingen sådan har gjorts i perioden varför intäkterna är låga. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader. Moderbolagets finansiella kostnader är lägre än motsvarande period föregående år till följd av att konvertering av konvertibla skulder har skett.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag samt eget kapital och konvertibla skuldebrev. Per 2014-09-30 är samtliga bolagets konvertibla skuldebrev konverterade till aktiekapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.





Granskningsrapport

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för NP3 Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2014 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

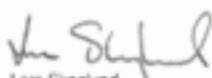
Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att den bifogade finansiella delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Sundsvall 2014-11-03


Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Kontakt och kalendarium



Bertil Ternert, Linda Ekman och Andreas Nelvig

Ledning och stabsfunktion

Andreas Nelvig VD
Tfn +46 60 777 03 01 | Mobil +46 70 31 31 798
andreas@np3fastigheter.se

Linda Ekman Ekonomichef
Tfn +46 60 777 03 10 | Mobil +46 70 391 06 54
linda@np3fastigheter.se

Bertil Ternert IR-chef
Tfn +46 76 014 32 77
bertil@np3fastigheter.se

Lars-Erik Larsson Frengen Finansansvarig
Tfn +46 60 777 03 02 | Mobil +46 70 565 05 31
lars-erik@np3fastigheter.se

Styrelse

Ordförande

Rickard Backlund
Mobil +46 70 655 99 60 | rickard@raebkonsult.se

Styrelseledamöter

Lars Göran Bäckvall
Lisa Flodin
Christian Hahne
Per-Olof Jämtberg
Sture Kullman
Anders Nilsson
Anders Öquist

Kalendarium

Bokslutskommuniké	16 februari	2015
Bolagsstämma	23 april	2015
Delårsrapport januari - mars	7 maj	2015

Pressmeddelanden under kvartal 3

2014-07-01
NP3 Fastigheter förvärvar Luleå Homecenter

2014-07-09
NP3 Fastigheter förvärvar stor norrlandsportfölj

2014-08-07
Delårsrapport Q2

2014-08-19
Kallelse till extra bolagsstämma

2014-09-29
NP3 Fastigheter rekryterar ytterligare

Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på vår hemsida www.np3fastigheter.se

NP3 Fastigheter AB (publ)

Tfn växel +46 60 777 03 00
Besöksadress: Esplanaden 16, Sundsvall
Postadress: Box 12, 851 02 Sundsvall



Besöksadress
Esplanaden 16, Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Webbplats
www.np3fastigheter.se

Historisk finansiell information

Nedan redovisas historisk finansiell information för NP3 avseende åren 2012–2013. NP3s årsredovisning för 2011 har införlivats i prospektet genom hänvisning. Koncernredovisningarna för åren 2012–2013 är omarbetade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Alla belopp i detta avsnitt uttrycks i KSEK om inget annat anges.

Information om NP3 AB (publ)

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

Allmänt om verksamheten

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

Byte av redovisningsprincip

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

Totalresultat för koncernen

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

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

Resultat per aktie

– före utspädning (kr)	116,89	228,46
– efter utspädning (kr)	49,88	79,29
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning ¹⁾	271 053	174 806
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹⁾	907 180	596 139

Beräkning av resultat per aktie har gjorts enligt följande:

Resultat per aktie före utspädning

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

Resultat per aktie efter utspädning

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, KSEK	31 684	39 937
Återläggning av räntekostnad efter skatt avseende konvertibla skulder, KSEK	13 563	7 331
Justerat resultat, KSEK	45 247	47 268
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	907 180	596 139
Resultat per aktie efter utspädning	49,88	79,29
Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	271 053	174 806
Tillkommer vägt genomsnittligt antal aktier vid full konvertering	636 127	421 333
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	907 180	596 139

1) Utspädningseffekt består i konvertibla skulder samt ränta på dessa som utgår med 5 procent.

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

Balansräkning för koncernen

Belopp i KSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastighet	7	1 736 960	1 250 173	609 780
Rörelsefastighet	10	12 438	–	–
Inventarier och installationer	11	1 535	54	106
Finansiella anläggningstillgångar		177	55	27
Summa anläggningstillgångar		1 751 110	1 250 282	609 913
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kortfristiga fordringar	12	10 623	9 868	11 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 377	1 342	160
		13 000	11 210	12 072
Likvida medel		57 216	34 664	11 997
Summa omsättningstillgångar		70 216	45 874	24 069
Summa tillgångar		1 821 326	1 296 156	633 982
Eget kapital och skulder				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		22 822	13 381	6 185
Nyemission under registrering		1 267	1 339	1 801
Övrigt tillskjutet kapital		155 765	82 657	35 825
Balanserade vinstmedel		68 411	28 547	28 243
Årets totalresultat		31 684	39 937	–
Summa eget kapital		279 949	165 861	72 054
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder	13	30 627	15 322	5 973
Konvertibla skulder	15	407 898	242 289	109 350
Skulder till kreditinstitut	16	992 876	735 231	388 387
Övriga långfristiga skulder	17	3 304	15 388	420
Derivat		288	5 569	–
		1 434 933	1 013 799	504 130
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder	16	43 761	46 164	8 376
Övriga kortfristiga skulder		21 765	41 815	31 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 346	28 517	18 278
Derivat	14	2 512	–	–
		106 384	116 496	57 798
Summa eget kapital och skulder		1 821 326	1 296 156	633 982

Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

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

Rapport över förändring i eget kapital för koncernen

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

1) Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Klassificering av Eget kapital**Aktiekapital**

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Andra reserver

Avser eget kapital delen i obeskattade reserver.

Balanserat resultat

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

Kassaflödesanalys för koncernen

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i KSEK om inget annat anges

Företagsinformation

De omarbetade finansiella rapporterna över historisk information avser koncernredovisning avseende moderbolaget NP3 AB (publ) 556749-1963, och dess dotterbolag enligt tabell nedan som visar innehavet per 2013-12-31, och har godkänts

av styrelsen vid styrelsemöte den 20 oktober 2014. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andelar, i %
Högom AB, 556815-7407, Sundsvall	100
Lillänge Södra Volymhandels KB, 969676-9042, Sundsvall	1
Sköns Prästbord 2:3 KB, 969676-9042, Sundsvall	1
NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, Sundsvall	100
NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, Sundsvall	100
– M-punkten Fastigheter AB, 556720-4234, Sundsvall	100
– Söderhamn Tönnebo 1:5 AB, 556753-3293, Sundsvall	100
– Hemsta 12:6 och 12:21 AB, 556704-5678, Sundsvall	100
– Monte Fastighets AB, 556749-1435, Sundsvall	100
– Bindaren 20 AB, 556943-9663, Sundsvall	100
– Gross Fastigheter Norrland AB, 556369-3828, Sundsvall	100
– Gärde 1:26 AB, 556943-9671, Sundsvall	100
– Fastighets Banvägen AB, 556891-6869, Sundsvall	100
NP3 Förvaltning AB, 556827-8666, Sundsvall	100
– Valknytt AB, 556831-3067, Sundsvall	100
– Förfast AB, 556823-1277, Sundsvall	100
– Sköns Prästbord 2:3 KB, 969645-4501, Sundsvall	100
NP4 Förvaltning AB, 556843-3139, Sundsvall	100
– Cederlöfs Fastigheter AB, 556692-4501, Sundsvall	100
NP5 Förvaltning AB, 556814-4074	100
– Kasernhus Fastigheter Gävle AB, 556662-2915, Sundsvall	100
– Näringen 14:4 Fastighets AB, 556858-1960, Sundsvall	100
– Lillänge Södra Volymhandels KB, 969676-9042, Sundsvall	100

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andelar, i %
NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, Sundsvall	100
– Fastighets AB Högom 3:179, 556883-8915, Sundsvall	100
– Timmerlasset Fastighets AB, 556745-1884, Sundsvall	100
– NP6 Fastigheter AB, 556885-4169, Sundsvall	100
– Turisten 1 Borlänge AB, 556421-1091, Sundsvall	100
NP7 Förvaltning AB, 556878-4770, Sundsvall	100
– Gålnäs Fastighets AB, 556775-5235, Sundsvall	100
– Stora Tuna Fastighets AB, 556042-0787, Sundsvall	100
– Smidesgatan Fastighets AB, 556893-0241, Sundsvall	100
– Kolvägen Fastighets AB, 556896-0537, Sundsvall	100
NP8 Förvaltning AB, 556859-2249, Sundsvall	100
– Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, Sundsvall	100
– Ångsalt Fastigheter AB, 556883-6285, Sundsvall	100
– Engros Fastigheter AB, 556008-8048, Sundsvall	100
– Hälsinggårdens Industrifastigheter AB, 556919-5513, Sundsvall	100
– JMLT Fastigheter AB, 556495-8683, Sundsvall	100
– Cisitalia Fastigheter AB, 556897-6764, Sundsvall	100
– NP82 Fastigheter AB, 556949-2969, Sundsvall	100
– Nordbågen Förvaltnings AB, 556524-0347, Sundsvall	100
– NP83 Fastigheter AB, 556937-3565, Sundsvall	100
NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, Sundsvall	100
– Fastighets AB Rederihuset AB, 556826-6109, Sundsvall	100
– Hemsta Ersand AB, 556826-6109, Sundsvall	100

Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

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

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Kritiska bedömningar

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

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

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

Klassificering

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

Förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta Bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation eller annan verksamhet finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Samtliga NP3s förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkten hänförlig till förvärv av förvaltningsfastighet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten, eftersom skatterabatten helt eller delvis ersätts av en redovisad värdeförändring av fastigheten.

Redovisning av segment

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

Koncernredovisning

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

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

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värme-kostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal

i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

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

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

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till och redovisas enligt effektivräntemetoden. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultatförs för den period de avser. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som elagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom lön och semester samt därpå aktuella sociala avgifter redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. NP3s pensionslösningar är att betrakta som avgiftsbestämda och redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatter

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

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

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

Leasingavtal

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

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter förutom den egna fastighet i vilken verksamheten bedrivs som klassificeras som rörelsefastighet.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdering till verkligt värde sker kvartalsvis genom extern och intern värdering och baseras på marknadsvärden. Värdeförändringar, både realiserade och orealiserade, redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Orealiserade värdeförändringar beräknas från värderingen vid rapporteringstillfället jämfört med värdering vid föregående

rapporteringsstillfälle, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

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

Rörelsefastighet:

■ Stomme	1%
■ Fasad	4%
■ Installationer	4–10%
■ Byggnadsinventarier	4–10%
■ Kontorsinventarier och fordon	20%

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efter-

följande redovisning sker beroende på kategorisering. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över den. Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank och redovisas till nominellt värde. Fordringar utgörs av finansiella tillgångar som inte är derivat och har fastställda eller fastställbara betalningar och inte noteras på en aktiv marknad. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran.

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Bolagets konvertibla skuldebrev har bedömts utgöra ett sammansatt finansiellt instrument i enlighet med IAS 32. Vidare har Bolaget bedömt att räntorna på konvertibellånen om 5 procent motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet, varvid hela lånebeloppen har hänförs till lånedelen och värderas till utställt belopp.

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

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

Derivat

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

Eget kapital

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övergång till IFRS

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

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

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

NOT BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Totalresultat för koncernen 2012

Belopp i KSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Hysesintäkter	89 888	–	89 888
Driftskostnader	–13 838	–	–13 838
Underhåll	–3 888	–	–3 888
Administration	–	–	–
Fastighetsskatt	–2 217	–	–2 217
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>–19 943</i>	<i>–</i>	<i>–19 943</i>
Driftnetto	69 945	–	69 945
Avskrivningar	–7 273	7 205	–68
Central administration	–8 936	–	–8 936
Resultat fastighetsförsäljningar	2 036	464	2 500
Ränteintäkter	607	–	607
Räntekostnader	–34 859	–	–34 859
Förvaltningsresultat	21 520	7 669	29 189
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	25 649	25 649
Värdeförändring finansiella instrument	–	–5 569	–5 569
Resultat före skatt	21 520	27 749	49 269
Skatt på årets resultat	–1 098	–8 234	–9 332
Årets resultat	20 422	19 515	39 937
Övrigt totalresultat	–	–	–
Årets totalresultat	20 422	19 515	39 937

Totalresultat för koncernen 2013

Belopp i KSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Hysesintäkter och övriga intäkter	148 563	–	148 563
Driftskostnader	–21 805	–	–21 805
Underhåll	–6 173	–	–6 173
Administration	–	–	–
Fastighetsskatt	–4 837	–	–4 837
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>–32 815</i>	<i>–</i>	<i>–32 815</i>
Driftnetto	115 748	–	115 748
Avskrivningar	–14 360	13 785	–575
Central administration	–10 440	–	–10 440
Resultat fastighetsförsäljningar	1 362	171	1 533
Ränteintäkter	272	–	272
Räntekostnader	–52 262	–	–52 262
Övriga finansiella kostnader	–2 793	2 588	–205
Förvaltningsresultat	37 527	16 544	54 021
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–9 464	–9 464
Värdeförändring finansiella instrument	–	2 769	2 769
Resultat före skatt	37 527	9 849	47 376
Skatt på årets resultat	1 359	–17 051	–15 692
Årets resultat	38 886	–7 202	31 684

Balansräkning för koncernen 2012-01-01

Belopp i KSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	600 951	8 829	609 780
Inventarier, verktyg och installationer	106	–	106
Finansiella anläggningstillgångar	4 795	–4 768	27
Summa anläggningstillgångar	605 852	4 061	609 913
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	12 072	–	12 072
Likvida medel	11 997	–	11 997
Summa omsättningstillgångar	24 069	–	24 069
Summa tillgångar	629 921	4 061	633 982
Eget kapital			
Aktiekapital	6 185	–	6 185
Nyemission under registrering	709	1 092	1 801
Övrigt tillskjutet kapital	35 825	–	35 825
Andra reserver	2 596	–	2 596
Balanserade vinstmedel	4 155	21 492	25 647
Summa eget kapital	49 470	22 584	72 054
Avsättning för uppskjuten skatt	23 404	–17 431	5 973
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla skulder	109 350	–	109 350
Skulder till kreditinstitut	388 387	–	388 387
Övriga långfristiga skulder	420	–	420
Derivat	–	–	–
Summa långfristiga skulder	498 157	–	498 157
Kortfristiga skulder			
Kvittningsreverser	3 641	–1 092	2 549
Kortfristiga räntebärande skulder	5 827	–	5 827
Övriga kortfristiga skulder	31 144	–	31 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 278	–	18 278
Summa kortfristiga skulder	58 890	–1 092	57 798
Summa skulder	557 047	–1 092	555 955
Summa eget kapital/skulder	629 921	4 061	633 982

Balansräkning för koncernen 2012-12-31

Belopp i KSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 228 558	21 615	1 250 173
Rörelsefastigheter	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	54	–	54
Finansiella anläggningstillgångar	3 504	–2 224	1 280
Summa anläggningstillgångar	1 232 116	19 391	1 251 507
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	11 210	–	11 210
Summa kortfristiga fordringar	11 210	–	11 210
Likvida medel	34 664	–	34 664
Summa omsättningstillgångar	45 874	–	45 874
Summa tillgångar	1 277 990	19 391	1 297 381
Eget kapital			
Aktiekapital	13 381	–	13 381
Nyemission under registrering	1 339	–	1 339
Övrigt tillskjutet kapital	82 657	–	82 657
Andra reserver	151	–	151
Balanserade vinstmedel	6 904	21 492	28 396
Årets totalresultat	20 422	19 515	39 937
Summa eget kapital	124 854	41 007	165 861
Avsättningar för uppskjuten skatt	43 732	–27 185	16 547
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla skulder	242 289	–	242 289
Skulder till kreditinstitut	735 231	–	735 231
Övriga långfristiga skulder	15 388	–	15 388
Derivat	–	5 569	5 569
Summa långfristiga skulder	992 908	5 569	998 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande kortfristiga skulder	46 164	–	–
Övriga kortfristiga skulder	41 815	–	–
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	28 517	–	–
Summa kortfristiga skulder	116 496	–	116 496
Summa skulder	1 109 404	5 569	1 114 973
Summa eget kapital/skulder	1 277 990	19 391	1 297 381

Balansräkning för koncernen 2013-12-31

Belopp i KSEK	Tidigare principer	IFRS Justeringar	IFRS
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 726 755	10 205	1 736 960
Rörelsefastigheter	12 438	–	12 438
Inventarier, verktyg och installationer	1 535	–	1 535
Finansiella anläggningstillgångar	3 321	–2 483	838
Summa anläggningstillgångar	1 744 049	7 722	1 751 771
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar	11 373	–750	10 623
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2 973	–596	2 377
Summa kortfristiga fordringar	14 346	–1 346	13 000
Likvida medel	57 216	–	57 216
Summa omsättningstillgångar	71 562	–1 346	70 216
Summa tillgångar	1 815 611	6 376	1 821 987
Eget kapital			
Aktiekapital	22 822	–	22 822
Nyemission under registrering	1 267	11 251	12 518
Övrigt tillskjutet kapital	145 201	–838	144 363
Andra reserver	151	–	151
Balanserade vinstmedel	27 220	41 191	68 411
Årets totalresultat	38 886	–7 202	31 684
Summa eget kapital	235 547	44 402	279 949
Avsättningar för uppskjuten skatt	57 767	–26 479	31 288
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla skulder	410 449	–2 551	407 898
Skulder till kreditinstitut	992 876	–	992 876
Övriga långfristiga skulder	3 099	205	3 304
Derivat	–	288	288
Summa långfristiga skulder	1 406 424	–2 058	1 404 366
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande kortfristiga skulder	55 762	–12 001	43 761
Derivat	–	2 512	2 512
Övriga kortfristiga skulder	21 765	–	21 765
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	38 346	–	38 346
Summa kortfristiga skulder	115 873	–9 489	106 384
Summa skulder	1 522 297	–38 026	1 510 750
Summa eget kapital/skulder	1 815 611	6 376	1 821 987

NOTER

Noter till IFRS övergång

A. IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

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

B. IFRS 3 Rörelseförvärv

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

C. IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Enligt tidigare principer redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde justerat för avskrivningar. Enligt tidigare principer har uppskjuten skatt vid så kallade substansförvärv, där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsgörelsen redovisats till 5,5–7 procent. Enligt IFRS redovisas istället förvaltningsfastigheter till verkligt värde och ingen uppskjuten skatt redovisas vid förvärvstillfället vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas enbart på de temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstillfället. Dessa skillnader innebär följande beloppsmässiga IFRS justeringar:

Avskrivningar om 7 205 för 2012 och 13 785 för 2013 enligt tidigare principer har återlagts på raden avskrivningar i totalresultat för koncernen.

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

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

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

D. IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering

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

Räntederivat redovisades inte i balansräkningen enligt tidigare principer. Enligt IFRS redovisas orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen samt i balansräkningen. Uppskjuten skatt redovisas på dessa förändringar. Räntederivat finns i Bolaget från 2012-12-01. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 5 569 med en skatteeffekt om 1 125 MSEK för 31 december 2012 och 2 800 med en skatteeffekt om 616 MSEK för 2013.

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

E. IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering

Konvertibla skuldebrev definieras som ett sammansatt finansiellt instrument i enlighet med IAS 32. Konvertibla skuldebrev som kan konverteras till aktier genom att innehavaren utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier, redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på skulddel och egetkapitaldel. Konvertibla skuldebrev där både innehavaren och NP3 har rätt att påkalla konvertering redovisas på samma sätt.

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

Transaktionskostnader i samband med emission av ett sammansatt finansiellt instrument fördelas på skulddelen och egetkapitaldelen proportionellt mot hur emissionslikviden fördelas. Räntekostnaden redovisas i årets resultat och beräknas med effektivräntemetoden. NP3 har bedömt att räntorna på konvertibellånen om 5 procent motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibel-lånet, varvid hela lånebeloppen har hänförs till lånedelen.

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

F. Kvittningsreverser

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

G. Periodisering av låneupptagningskostnader

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

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

H. Effekter på eget kapital

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

IFRS justeringar nettoeffekt på eget kapital

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

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

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

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

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

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

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

Not 2 Nettoomsättning

Hyresintäkter

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

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

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

Not 2 forts.**Segmentsredovisning koncern**

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

2013	Sundsvall	Gävle	Dalarna	Östersund	Umeå	Luleå
Hysesintäkter	54 448	35 798	42 556	23 614	1 177	89
Vakans och hyresrabatter	-1 943	-2 373	-2 967	-1 836	-	-
Reparationer och underhåll	-1 705	-1 268	-781	-296	32	-
Fastighetskostnader	-9 656	-5 777	-6 995	-2 903	-150	-3
Driftöverskott	41 144	26 380	31 813	18 579	1 059	86
Hysesvärde 12 mån	58 167	44 729	42 114	30 634	11 085	2 315
Fastighetsvärde, MSEK	492 300	426 960	360 600	328 000	102 900	26 200

2012

Hysesintäkter efter vakans	28 869	21 006	16 003	20 703
Fastighetskostnader	-6 040	-3 846	-3 775	-2 975
Driftöverskott	22 829	17 160	12 228	17 728

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

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

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

Not 3 Fastighetskostnader

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

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

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

Not 7 Förvaltningsfastigheter

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

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp

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

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

Fastighetsvärdering

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

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

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

- Direktavkastningskrav 6,75–11%
- Hyresintäkter 232–2 106 SEK/kvm
- Fastighetskostnader 40–413 SEK/kvm
- Vakansgrad 0–73%

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

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

Not 8 Värdeförändring finansiella instrument

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

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

Not 9 Skatt på årets resultat

	2013-01-01– 2013-12-31	2012-01-01– 2012-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad (–) skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skattekostnad/ skatteintäkt	–387	17
	–387	17
<i>Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	–14 741	–10 574
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–564	1 225
	–15 305	–9 349
Total redovisat skatt i reslutatet	–15 962	–9 332
I koncernen finns ej aktiverade underskottsavdrag		
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	47 376	49 269
Skatt enligt gällande skattesats	–10 423	–12 958
Förändring av verkligt värde förvaltningsfastigheter utan motsvarande förändring temporär skillnad och ej avdragsgilla kostnader, netto	–16 823	–5 481
Skatteeffekt av skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader, netto	–36	–30
Skatteeffekt försäljning fastigheter via bolag	1 942	–
Skatteeffekt till följd av utnyttjande av underskottsavdrag för vilka skattevärde ej redovisats tidigare	4 623	6 360
Effekt av ändrad skattesats	–	756
Schablonränta på periodiseringsfond	–10	–9
Övrigt	5 035	2 030
	–15 692	–9 332

Not 10 Rörelsefastighet

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
–Vid årets början	–	–
–Omklassificeringar	12 559	–
	12 559	–
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
–Omklassificeringar	–23	–
–Vid årets början	–	–
–Årets avskrivning enligt plan	–98	–
	–121	–
Redovisat värde vid årets slut	12 438	–

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

Not 11 Inventarier och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
–Vid årets början	1 147	1 083
–Nyanskaffningar	505	–
–Förvärv av dotterbolag	316	64
–Omklassificeringar	1 383	–
	3 351	1 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
–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

Not 12 Kundfordringar

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

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

Avsättningar för osäkra fordringar

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

Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

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

Not 14 Kapitalhantering

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

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

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

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

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

Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 15 Konvertibla skulder

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

Samtliga konvertibla lån är efterställda koncernens övriga externa finansiering.

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

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

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

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

Finansiella instrument och riskhantering

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

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. 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 lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallostrukturen.

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

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

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

Bolaget är inte exponerat mot någon valutarisk.

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

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

- Bolagets ska sträva mot en belåningsgrad mellan 60–75 procent av fastighetsportföljens marknadsvärde
- Bolagets genomsnittliga räntebindningstid ska vara mellan 2–5 år där 40 procent +/- 10 procent av räntan ska vara bunden med fastränta eller räntesäkringsderivat
- Maximalt 40 procent +/- 10 procent av ränteförfall ska vara under ett och samma år
- Genomsnittlig löptid på kreditavtalen ska vara mellan 2–5 år

De finansiella riskerna rapporteras till styrelsen kvartalsvis

Not 17 Syntetiska optioner

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

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

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

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

Not 18 Transaktioner med närstående

NP3 i ett antal fall förvärvat bolag och fastigheter från befintliga aktieägare samt personer som blivit aktieägare i samband med att köpeskillingen kvittats mot nyemitterade aktier i Bolaget. Samtliga sådana transaktioner har enligt styrelsen för NP3s bedömning utförts på marknadsmässigt grund och till marknadsmässiga villkor.

Förvärvsavtal rörande M-Punkten Fastighets AB med bland annat Norrlandspojkarna Fastighets AB

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

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

NP3 har under åren 2011–2013 genom tre fastighetsaffärer via bolag förvärvat fastigheter från säljare som delvis varit bolag närstående till styrelseledamot Per-Olof Jämtberg. Kasernhus Fastigheter Gävle förvärvades 2011. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 36,1 MSEK. Hemsta Ersand förvärvades 2013. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 23,1 MSEK. Fastighets AB Rederihuset förvärvades 2013. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 3,9 MSEK.

Hyesavtal med Norrlandspojkarna Fastighets AB

NP3 och Norrlandspojkarna Fastighets AB ingick i mars 2013 ett hyresavtal enligt vilket Norrlandspojkarna Fastighets AB hyr en kontorslokal i Sundsvall. Hyresintäkterna uppgick 2013 till 422 920 SEK. Norrlandspojkarna Fastighets AB är ett bolag närstående styrelseledamot Lars-Göran Bäckvall.

Not 19 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under januari 2014 tecknades avtal med Skanska om förvärv av fastigheten Cisternen i Umeå till ett underliggande fastighetsvärde om ca 88,5 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 syntetiska optioner med anställda i Bolaget, inhyrd personal samt styrelseledamöter. Optionerna avser 500–2 000 underliggande aktier. Optionspriset har fastställts till 23,35 SEK/aktie med ett lösenpris om 545 SEK/aktie. Optionerna löper till 2017-02-28 och underliggande aktievärdering uppgick till 568 kr/aktie. Extern värdering har gjorts enligt samma principer som tidigare syntetiska optioner.

Revisorns rapport avseende historisk finansiell information

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org nr 556749-1963

Revisorsrapport avseende historisk finansiell information

Jag har utfört en revision av de finansiella rapporterna för NP3 Fastigheter AB (publ) på sidorna 121–141, som omfattar koncernens balansräkningar per den 31 december 2012 och 2013 och koncernens totalresultat, koncernens kassaflödesanalyser och koncernens redogörelser för förändringar i eget kapital för dessa år samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om de finansiella rapporterna på grundval av min revision. Jag har utfört min revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att jag följer etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på min bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger jag den interna kontroll som är relevant för bolagets framtäggande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av NP3 Fastigheter AB:s (publ) ställning i koncernen per den 31 december 2012 och 2013 och koncernens totalresultat, redogörelse för förändringar i eget kapital i koncernen och koncernens kassaflöde för dessa år.

Sundsvall den 18 november 2014

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

De begrepp som definieras nedan används regelbundet i Prospektet.

Avanza

Avanza Bank AB, som är emissionsinstitut och selling agent.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla skulder, %

Periodens resultat justerat för återläggning av konvertibel ränta samt exklusive schablonskatt om 22 procent i procent av genomsnittligt eget kapital inkl. konvertibla skulder.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Bolaget

NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Catella

Catella Corporate Finance Stockholm HB, som är finansiell rådgivare.

Direktavkastning

Driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet.

Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital per aktie beräknas på antal aktier vid periodens slut.

Erbjudandet

Inbjudan till teckning av 6 666 667 aktier enligt prospektet.

Euroclear

Euroclear Sweden AB

Fastigheter

Förvaltningsfastigheter, såsom indelade och tillämpade av Bolaget, bestående av en eller flera legala fastigheter.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier.

Huvudorter

NP3s huvudorter är Sundsvall, Falun/Borlänge, Östersund, Gävle, Umeå och Luleå.

Hysesintäkter

Kontrakterade hysesintäkter per 30 september 2014 inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.

Koden

Svensk kod för bolagsstyrning.

Koncernen

Den koncern i vilken NP3 är moderbolaget.

Konvertiblerna

NP3s investerare har alltsedan bildandet och till och med juni 2014 tillfört Bolaget ägarkapital genom en kombination av aktiekapital (eget kapital) och konvertibla skulder.

Kungsledenportföljen

Fastighetsportfölj om cirka 760 MSEK motsvarande cirka 145 000 kvm med 39 fastigheter belägna på NP3s samtliga marknadsområden. NP3 förvärvade fastighetsportföljen i juli 2014 och tillträde skedde den 1 september 2014.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt beräknat på antal aktier vid periodens slut.

norra Sverige

Avser Dalarna och Norrland (innefattar Gävleborg, Jämtland, Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland).

NP3

NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Placeringsavtal

Avtal om placering av aktier i NP3, se avsnittet "Legala frågor och övrig information".

Resultat efter skatt, SEK/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder exkl. konvertibla skulder dividerat med eget kapital vid full konvertering.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet inkl. konvertibla skulder

Eget kapital vid full konvertering i procent av balansomslutningen.

Tecknaren

Den som anmält sig i Erbjudandet.

Teckningskursen

30 SEK.

Vakansgrad

Vakant uthyrbar area i procent av uthyrbar area.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hysesintäkter.

Övertilldelningsoption

Övertilldelningsoption om 15 procent av det högsta antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, se avsnittet "Inbjudan till teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ)".

Adresser

NP3 Fastigheter AB (publ)

Besöksadress:
Esplanaden 16
852 32 Sundsvall
Postadress:
Box 12
851 02 Sundsvall
Telefon: 060-777 03 00

Finansiell rådgivare

Catella Corporate Finance Stockholm HB

Besöksadress:
Birger Jarlsgatan 6
Postadress:
Box 5894
102 40 Stockholm
Telefon: 08-463 33 10

Emissionsinstitut och selling agent

Avanza Bank AB

Besöksadress:
Regeringsgatan 103
Postadress:
Box 1399
111 93 Stockholm
Telefon: 08-562 250 41

Legal rådgivare

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Besöksadress:
Hamngatan 2
Postadress:
Box 5747
114 87 Stockholm
Telefon: 08-670 66 00

Bolagets revisor

KPMG AB

Postadress:
Box 16106
103 23 Stockholm

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Postadress:
Box 7822
103 97 Stockholm

