

# Bokslutskommuniké

januari - december 2014



NP3 Fastigheter AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudkontor i Sundsvall. NP3 äger fastigheter i norra Sverige inom kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsvärde per 2014-12-31 uppgick till över 3,3 MDSEK. Läs gärna mer om NP3 på bolagets hemsida, [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se).

## Väsentliga händelser under året

### januari - december

- Bolaget noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 4 december. Med anledning av noteringen har bolaget blivit publikt och ett avstämningsbolag.
- Under året har nyemissioner totalt ökat eget kapital med 660 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Samtliga utställda konvertibla skuldebrev har konverterats och tillfört bolaget 482 MSEK i eget kapital.
- Organisationen har stärkts med totalt nio nya medarbetare, tre i Umeå, en i Luleå, en i Dalarna och fyra på huvudkontoret i Sundsvall.
- Via förvärv har bolagets marknadsposition i de nya marknadsområdena Umeå och Luleå förstärkts väsentligt.

| Nyckeltal                             | 2014  | 2013  | 2012  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>Utfall</b>                         |       |       |       |
| Fastigheternas redovisade värde, MSEK | 3 333 | 1 737 | 1 250 |
| Hysesintäkter, MSEK                   | 250   | 149   | 90    |
| Driftöverskott                        | 193   | 116   | 70    |
| Förvaltningsresultat                  | 111   | 53    | 27    |
| <b>Aktierelaterade</b>                |       |       |       |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie       | 3,3   | 2,9   | 2,2   |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie       | 4,4   | 2,4   | 4,0   |
| Eget kapital, SEK/aktie               | 31,8  | 29,9  | 29,0  |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>           |       |       |       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %           | 94    | 95    | 96    |
| Överskottsgrad, %                     | 77    | 78    | 78    |
| <b>Finansiella</b>                    |       |       |       |
| Belåningsgrad fastigheter, %          | 58,4  | 59,7  | 60,9  |
| Räntetäckningsgrad, ggr               | 3,5   | 2,9   | 2,3   |

## Året i siffror

### januari - december

- Intäkterna uppgick till 250 309 KSEK (148 563)
- Driftöverskottet uppgick till 193 897 KSEK (115 748)
- Överskottsgraden uppgick till 77 % (78)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 110 790 KSEK (52 538)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 57 023 KSEK (-7 931)
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 333 MSEK (1 737)
- Tillträden av 62 st fastigheter för 1 527 MSEK och försäljning av 1 fastighet för 14 MSEK
- Årets resultat uppgick till 141 063 KSEK (31 684) vilket motsvarar 5,53 SEK/aktie (5,84) respektive 4,45 SEK/aktie (2,43) efter utspädning
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,50 SEK/aktie

## Kvartal fyra i siffror

### oktober - december

- Intäkterna för kvartalet uppgick till 88 380 KSEK (41 824)
- Resultatet för kvartalet uppgick till 60 137 KSEK (26 604) vilket motsvarar 1,40 SEK/aktie (4,19) samt 1,40 SEK/aktie (1,42) efter utspädning
- En nyemission om 230 MSEK genomfördes i samband med börsnoteringen

## 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 % och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger 7,5 %. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.



# I linje med våra högt ställda förväntningar



NP3 har under årets sista kvartal noterats på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista, vilket var ett mål som vi nu är glada över att vi uppnått. Noteringen var starten för något nytt: dels för oss som organisation, dels för ett fastighetsbolag i en noterad miljö med rötterna i norra Sverige. Jag är glad över den lyckade noteringen och den utveckling aktien och vi som bolag haft under året. Glädjande är även att bolaget i och med noteringen blir mer känt och att vår organisations insatser ytterligare tydliggörs. Detta kommer gynna varumärket och därmed våra affärer.

Kvartalet har företrädesvis präglats av arbetet kring noteringen och förberedelser för ytterligare tillväxt. NP3 skall växa och vi ser att rätt affärer för NP3 finns på de lokala marknaderna där vi genom vår närvaro har en god kännedom. Under kvartal fyra genomförde vi tre affärer med ett totalt värde på omkring 70 miljoner kronor, affärerna gjordes i våra regionstäder och är bra kompletteringsförvärv som ger oss en större effektivitet och gör oss mer känd på orterna, vilket är viktigt.

Totalt för året har NP3 genomfört affärer för cirka 1,5 miljarder kronor och framför allt har vi stärkt oss på de orter som vi hade prioriterat inför året, Luleå och Umeå. Med den starka tillväxt vi haft så har även detta kvartal och år ett mycket gott resultat. Att under sista kvartalet som är ett kvartal med högre kostnader beroende på vintern fortfarande kunna presentera ett förvaltningsresultat på över 1 krona per aktie (genomsnittsakcie) ger en bra signal om att vi gjort rätt affärer!

Dagens låga räntor ger naturligtvis ett stort genomslag på vårt resultat. Vi ser en framtid med ännu lägre snitträntor för NP3 då våra lånemarginaler går ner och då äldre lån förfaller mot nya. En fortsatt positiv värdeutveckling av vårt fastighetsbestånd har skett under kvartal fyra och under helåret och bidragit till vårt

resultat. Totalt är värdet förändringen cirka 57 miljoner kronor eller 1,7 procent av vårt totala fastighetsvärde. Vi upplever att det idag är en större konkurrens kring våra förvärv och därav är det fortsatt prioriterat att vara aktiv på våra marknader. Vi upplever även marknaden som positiv när det gäller uthyrningsläget även om några av de förväntade uppsägningarna och de förvärvade vakanserna kommer att påverka vår uthyrningsgrad under det kommande året.

Nu tar vi ny sats för fortsatt tillväxt under 2015. Som jag tidigare nämnt kommer vi prioritera de lokala affärerna, för det är lokalt vi gör våra bästa affärer. Vi har ett tillväxtmål om en miljard kronor vilket skulle ge ett kraftigt förbättrat resultat per aktie, allt annat lika. Det är med stor tillfredsställelse jag stänger böckerna för 2014, ett år som jag med stolthet kommer se tillbaka på. Inför 2015 skall NP3 fortsätta att leverera: leverera tillväxt, resultat och ett stort engagemang för vår marknad och för våra mål.



Andreas Nelvig, VD

# Nyckeltal

|                                                           | 2014<br>3 mån<br>okt-dec | 2013<br>3 mån<br>okt-dec | 2014<br>helår<br>jan-dec | 2013<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                               |                          |                          |                          |                           |
| Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st    | 125                      | 66                       | 125                      | 66                        |
| Uthyrbar area vid periodens utgång, tusen kvm             | 473                      | 237                      | 473                      | 237                       |
| Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK         | 3 333                    | 1 737                    | 3 333                    | 1 737                     |
| Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm                      | 7 044                    | 7 343                    | 7 044                    | 7 343                     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                               | 93                       | 93                       | 94                       | 95                        |
| Överskottsgrad, %                                         | 75                       | 77                       | 77                       | 78                        |
| Direktavkastning, %                                       | 2,0                      | 2,0                      | 8,0                      | 8,1                       |
| <b>Finansiella</b>                                        |                          |                          |                          |                           |
| Avkastning på eget kapital, %                             | 4,3                      | 10,7                     | 15,2                     | 15,2                      |
| Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %       | 4,3                      | 4,8                      | 13,6                     | 8,4                       |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                   | 1,3                      | 1,5                      | 1,3                      | 1,5                       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                   | 3,9                      | 2,9                      | 3,5                      | 2,9                       |
| Belåningsgrad fastigheter, %                              | 58,4                     | 59,7                     | 58,4                     | 59,7                      |
| Soliditet, %                                              | 41,5                     | 15,4                     | 41,5                     | 15,4                      |
| Soliditet inkl. konvertibla lån, %                        | 41,5                     | 37,8                     | 41,5                     | 37,8                      |
| Genomsnittlig ränta, %                                    | 2,7                      | 3,9                      | 2,7                      | 3,9                       |
| <b>Aktierelaterade före utspädning</b>                    |                          |                          |                          |                           |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental                 | 48 451                   | 344                      | 48 451                   | 344                       |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental                | 43 035                   | 318                      | 25 529                   | 271                       |
| Eget kapital, SEK/aktie                                   | 31,8                     | 40,7                     | 31,8                     | 40,7                      |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie                           | 1,0                      | 2,3                      | 4,3                      | 9,7                       |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie                           | 1,4                      | 4,2                      | 5,5                      | 5,8                       |
| Utdelning, SEK/aktie                                      | -                        | -                        | -                        | -                         |
| <b>Aktierelaterade efter utspädning</b>                   |                          |                          |                          |                           |
| Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental | -                        | 807                      | -                        | 807                       |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental                 | 48 451                   | 1 151                    | 48 451                   | 1 151                     |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental                | 43 035                   | 1 063                    | 33 628                   | 907                       |
| Eget kapital, SEK/aktie                                   | 31,8                     | 29,9                     | 31,8                     | 29,9                      |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie                           | 1,0                      | 0,7                      | 3,3                      | 2,9                       |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie                           | 1,4                      | 1,4                      | 4,4                      | 2,4                       |
| Aktiekurs vid periodens slut SEK/aktie                    | 34,60                    | -                        | 34,60                    | -                         |

- 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 ensidig 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 schablonskatt 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 under perioden.

### Resultat efter skatt, SEK/aktie

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

### Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster inklusive 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) som andel av eget kapital (efter full konvertering).

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

### Hyresvärde

Hyresintäkter 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.



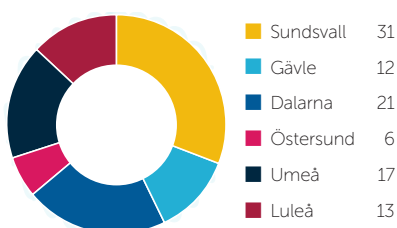
# Fastigheter

## Fastighetsbestånd

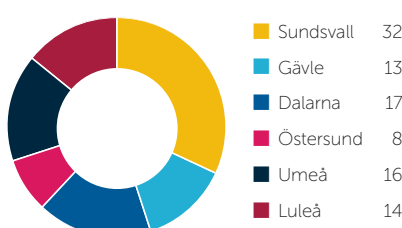
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga 7,5 procent enligt bolagets finansiella mål. Totalt uthyrningsbar yta uppgick till cirka 473 tkvm fördelat på 125 fastigheter där Sundsvall representerar den största marknaden. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 333 MSEK, portföljens direktavkastning efter året uppgår till 8 procent vilket är i nivå med uppsatta mål. Jämfört med årsskiftet har NP3s fastighetsbestånd vuxit med cirka 92 procent i värde och med cirka 99 procent i yta. Fastighetsbeståndets fördelning baserat på area, hyresvärde och fastighetsvärde framgår av tabeller och diagram.

| Marknadsområde               | Antal fastigheter | Area<br>tkvm | Hyresvärde<br>MSEK | Fastighetsvärde<br>MSEK |
|------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| Sundsvall                    | 51                | 146          | 123                | 964                     |
| Gävle                        | 18                | 56           | 51                 | 477                     |
| Dalarna                      | 17                | 98           | 66                 | 578                     |
| Östersund                    | 4                 | 30           | 31                 | 328                     |
| Umeå                         | 25                | 80           | 62                 | 500                     |
| Luleå                        | 10                | 64           | 51                 | 486                     |
| <b>Totalt</b>                | <b>125</b>        | <b>473</b>   | <b>385</b>         | <b>3 333</b>            |
| Genomsnittlig kontraktslängd |                   |              |                    | <b>4,5 år</b>           |

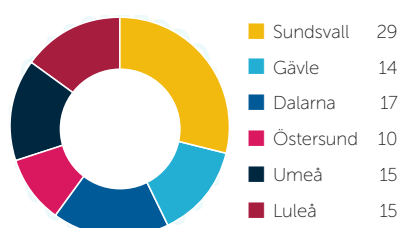
Area kvm per marknadsområde (%)



Hyresvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per marknadsområde (%)



## Fastighetsbeståndets förändring

Under året har bolaget förvärvat och tillträtt fastigheter till ett marknadsvärde om cirka 1 527 MSEK och en fastighetsförsäljning har gjorts för 14 MSEK. Merparten av förvärven har skett under kvartal tre och fyra. Det enskilt största förvärvet var 38 stycken fastigheter i en portfölj med fastigheter belägna främst i Luleå, Umeå, Sundsvall och Härnösand. Dessutom har flera andra stora förvärv gjorts, bland annat en handelsfastighet om 14 500 kvadratmeter i Notviken, Luleå samt en portfölj om fyra handels- och industrifastigheter i Borlänge.

Under året har cirka 26 MSEK investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna 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 kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna är följande:

- Direktavkastningskrav 6,45-10 %
- Hyresintäkter 181-1 856 SEK/kvm
- Fastighetskostnader 45-443 SEK/kvm
- Vakansgrad 0-57 %

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 3 333 MSEK. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om cirka 55 MSEK och en realiserad värdeförändring om 2 MSEK. Värdeförändringar under kvartal 4 uppgår till 22 MSEK vilket bland annat är en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för latent skatt i kvartalets förvärv, men även justering för rådande marknadsförhållanden.



# Fastigheter

Känslighetsanalys fastighetsvärdering per 30 september 2014

|                         | Förändring +/- | Resultateffekt +/- före skatt |
|-------------------------|----------------|-------------------------------|
| Marknadsvärde fastighet | 5 %            | 167,0 MSEK                    |
| Direktavkastningskrav   | 0,25 %         | 106,0 MSEK                    |
| Hyresintäkter           | 80 SEK/kvm     | 33,6 MSEK                     |
| Fastighetskostnader     | 20 SEK/kvm     | 9,4 MSEK                      |
| Vakansgrad              | 1 %            | 4,0 MSEK                      |

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring KSEK

|                                   | 2014 helår | 2013 helår |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Ingående värde                    | 1 736 960  | 1 250 173  |
| Förvärv av fastigheter            | 1 526 632  | 498 192    |
| Investeringar i bef. fastigheter  | 25 935     | 14 306     |
| Försäljningar                     | -13 800    | -5 280     |
| Omklassificering rörelsefastighet | -          | -12 500    |
| Realiserad värdeförändring        | 1 800      | 1 533      |
| Orealiserad värdeförändring       | 55 224     | -9 464     |
| Utgående värde                    | 3 332 750  | 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 intäkter och fastighetskostnader förhållandevis lika mycket. Det ger en överskottsgrad som ligger på samma nivå som föregående år, 78 procent. I Gävle har uthyrnings-

arbetet samt de genomförda förvärven under 2013 lett till ökade hyresintäkter och en högre överskottsgrad jämfört mot föregående år.

I Dalarna har nya förvärv under 2014 bidragit till att öka intäkterna och en fortsatt stark 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 våra senaste marknadsområden. I dessa marknadsområden har vi högre och även kommande vakanser jämfört med övriga marknadsområden. På sikt förväntas även dessa nå samma nivå som övriga beståndet, då de redan följer utsatt plan.

| (12 mån) KSEK                                  | Sundsvall  |            | Gävle      |            | Dalarna    |            | Östersund  |            | Umeå       |            | Luleå      |            | Tot. koncernen |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| Segmentsrapportering i sammandrag              | 2014 helår | 2013 helår | 2014 helår | 2013 helår | 2014 helår | 2013 helår | 2014 helår | 2013 helår | 2014 helår | 2013 helår | 2014 helår | 2013 helår | 2014 helår     | 2013 helår |
| Bruttointäkter                                 | 88 968     | 54 448     | 49 571     | 35 798     | 51 189     | 42 556     | 30 880     | 23 614     | 28 177     | 1 177      | 15 315     | 89         | 265 762        | 157 682    |
| Vakans och hyresrabatter                       | -5 997     | -1 943     | -1 841     | -2 373     | -2 679     | -2 967     | -306       | -1 836     | -1 783     | -          | -1 185     | -          | -15 453        | -9 119     |
| Reparationer och underhåll                     | -2 245     | -1 705     | -1 463     | -1 268     | -927       | -781       | -524       | -296       | -474       | 32         | -269       | -          | -5 902         | -6 173     |
| Övr. fastighetskostnader inkl. fastighetsskatt | -15 959    | -9 656     | -7 127     | -5 777     | -9 991     | -6 995     | -3 453     | -2 903     | -5 674     | -150       | -2 259     | -3         | -50 510        | -26 642    |
| Ej fördelade fastighetskost.                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -6 027         | -3 313     |
| Driftöverskott                                 | 64 767     | 41 144     | 39 140     | 26 380     | 37 952     | 31 813     | 26 577     | 18 579     | 20 246     | 1 059      | 11 602     | 86         | 193 897        | 115 748    |
| Överskottsgrad, %                              | 78         | 78         | 82         | 79         | 78         | 80         | 87         | 85         | 77         | 90         | 82         | 97         | 77             | 78         |
| Uthyrningsbar area, tkvm                       | 146        | 77         | 56         | 49         | 98         | 64         | 30         | 26         | 81         | 15         | 64         | 5          | 473            | 237        |
| Hyresvärde* MSEK                               | 123        | 58         | 51         | 45         | 67         | 42         | 31         | 31         | 62         | 11         | 51         | 2          | 385            | 189        |
| Ekonomisk vakans*, %                           | 11         | 5          | 4          | 5          | 6          | 6          | 5          | 6          | 6          | 8          | 14         | 0          | 8              | 5          |

\* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 193 897 KSEK (115 748) och resultat före skatt 170 564 KSEK (47 376) består i central administration, finansnetto, ränta konvertibla skulder samt

värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

## Hyresgäster



Ramirent AB en av NP3s tio största hyresgäster. Hyr lokaler i Gävle och Umeå.

### NP3s största hyresgäster

| Hyresgäst                           | Hyrd area,<br>kvm | Andel av<br>total area (%) |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| PostNord Logistics AB               | 20 563            | 4,3                        |
| Tibnor AB                           | 11 223            | 2,4                        |
| LakkaPää Sverige AB                 | 10 997            | 2,3                        |
| Förlagssystem JAL AB                | 10 800            | 2,3                        |
| WIPRO Infrastructure Engineering AB | 9 235             | 2,0                        |
| Svensk Cater AB                     | 8 990             | 1,9                        |
| Ferruform AB                        | 8 476             | 1,8                        |
| Ramirent AB                         | 8 130             | 1,7                        |
| Nordic Flanges AB                   | 7 974             | 1,7                        |
| Systembolaget AB                    | 7 302             | 1,5                        |

---

22 %

av NP3s totala uthyrningsbara area hyrs av dom tio största hyresgästerna.



# Hyresgäster

## Hyresbeståndets sammansättning

NP3 har under 2014 samt under sista kvartalet ytterligare minskat sin exponering mot enskilda hyresgäster och hyresavtal. NP3 eftersträvar att, över tid, inte exponera sig mer än 5 procent mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och landsting. I strategin försöker NP3 sprida hyresvärdet mellan handel, industri/logistik och kontor/övrigt till så lika delar som möjligt.

Vid rapportdagen står kategorierna handel och industri/logistik för cirka 36 procent vardera. Kategorin kontor/övrigt uppgår till 28 procent av hyresvärdet. I handelsbegreppet inryms butikshandel, dagligvaruhandel samt business-to-business handel.

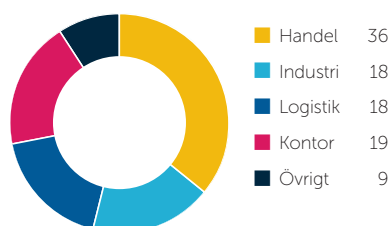
På helårsbasis har NP3 ett hyresvärde om drygt 380 MSEK fördelat på 125 fastigheter och cirka 680 hyresavtal. Största hyresgäst är PostNord med 20 563 kvadratmeter. PostNord kommer att avflytta vid halvårsskiftet från Råfsan 4 i Luleå, en lokal som omfattar cirka 10 000 kvadratmeter.

Totalt står de 10 största hyresgästerna för 22 procent av totala arean och 25 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga avtalslängden är fortsatt god för rapportdagen och uppgår till drygt 4,5 år. Uthyrningsgraden på rapportdagen uppgår till 92 procent och kan sjunka något ytterligare under året innan de gjorda och förväntade uthyrningarna börjar ge full effekt.

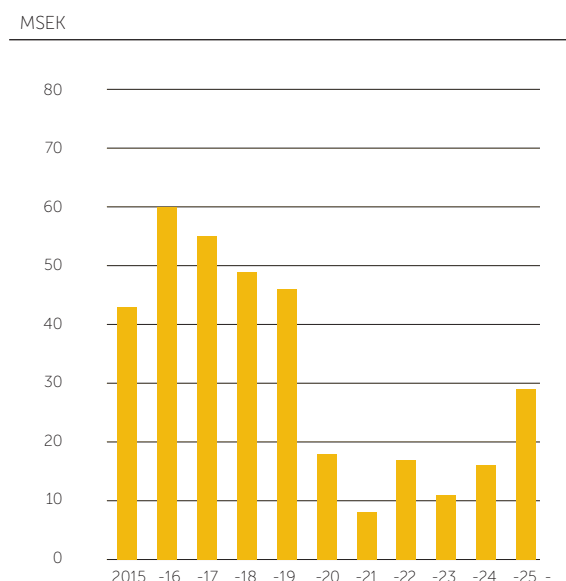
# 25 %

av hyresintäkterna svarar de tio största hyresgästerna för.

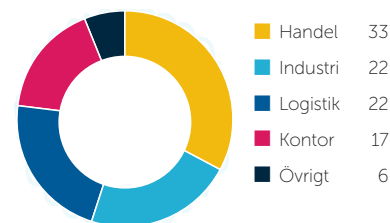
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



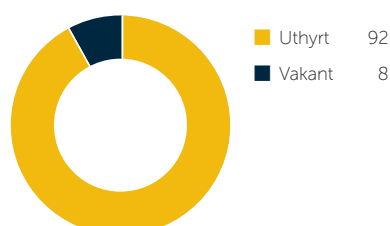
## Förfallostruktur hyreskontrakt



Area per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



# Finansiering

## Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 1 957 MSEK (1 448), varav skulder till kreditinstitut uppgick till 1 947 MSEK. Skulder till kreditinstitut av långfristig karaktär uppgick till 1 887 MSEK (993) och kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 60 MSEK (14). Kortfristig del i balansräkning består av 20 MSEK lösen av lån och 40 MSEK löpande amorteringar 12 månader. Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 44 MSEK (83) inom 12 månader.

Kreditportföljen är fördelad på 68 lån hos sju olika kreditgivare. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 63 MSEK.

Per 30 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,3 år (3,3).

Belåningsgraden uppgick till 58,4 procent (59,7), justerat för bekräftade refinansieringar uppgår belåningsgraden till 60,3 procent.

Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60 – 75 procent.

## Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är totalt 51,3 procent motsvarande 999 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 22 månader (17) och genomsnittliga låneräntan, inklusive kostnader för räntederivat, uppgick till 2,71 procent (3,91).

## Derivat

NP3s derivatportfölj, huvudsakligen ränteswapavtal löper med en årlig fast ränta på 4,60 procent före bankens marginalpåslag. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till totalt -49 KSEK. Samtliga derivatlösningar förfaller under 2015. Värdeförändringen i derivat uppgick för året till 2 751 KSEK (2 769). 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 året har det genomförts nyemissioner som ökat eget kapital med cirka 660 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Eget kapital per rapportdagen uppgår till 1 540 MSEK.

## Finansiering

2014-12-31

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Antal lån                         | 68    |
| Total låneskuld i bank, MSEK      | 1 947 |
| Genomsnittlig ränta, låneskuld, % | 2,71  |
| Konvertibellån, MSEK              | -     |
| Likvida medel, MSEK               | 300   |
| Belåningsgrad, %                  | 58,4  |
| Soliditet, %                      | 41,5  |

## Låneförfallostruktur, MSEK

|           | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------|------------|------------|
| 0 - 1 år  | 44         | 98         |
| 1 - 2 år  | 427        | 186        |
| 2 - 3 år  | 363        | 383        |
| 3 - 4 år  | 579        | 173        |
| 4 - 5 år  | 336        | 90         |
| 5 - 10 år | 196        | 76         |
| Totalt    | 1 947      | 1 006      |

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

## Ränteförfallostruktur, MSEK

|          | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------|------------|------------|
| 0 - 1 år | 1 019      | 744        |
| 1 - 2 år | 0          | -          |
| 2 - 3 år | 190        | -          |
| 3 - 4 år | 561        | 124        |
| 4 - 5 år | 69         | 84         |
| 5 år -   | 108        | 54         |
| Totalt   | 1 947      | 1 006      |

Snittränta 2,71 % (3,91)

Genomsnittlig räntebindning 22 månader (17)

Stiborbaserad upplåning 999 MSEK

# NP3-aktien

## Femton största aktieägarna i NP3

| Aktieägare                         | Antal aktier      | Ägarandel och röstvärde |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Lars Göran Bäckvall genom bolag    | 9 422 609         | 19,5 %                  |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond    | 2 139 930         | 4,4 %                   |
| Östersjöstiftelsen                 | 1 913 800         | 4,0 %                   |
| Polarrenen AB                      | 1 857 400         | 3,8 %                   |
| Erik Selin Fastigheter AB          | 1 685 800         | 3,5 %                   |
| Avanza Pension                     | 1 306 880         | 2,7 %                   |
| Allba Holding AB                   | 1 234 600         | 2,6 %                   |
| Akilakonsulting AB                 | 1 087 200         | 2,2 %                   |
| Göthes Järn AB                     | 1 041 600         | 2,2 %                   |
| Endicott Sweden AB                 | 1 040 000         | 2,2 %                   |
| Fastighetsaktiebolaget Granen      | 926 666           | 1,9 %                   |
| Fjärde AP-Fonden                   | 881 901           | 1,8 %                   |
| Banque Internationale à Luxembourg | 674 000           | 1,4 %                   |
| Catella Hedgefond                  | 668 000           | 1,4 %                   |
| Länsförsäkringar Kalmar            | 647 000           | 1,3 %                   |
| <b>Summa största aktieägare</b>    | <b>26 527 386</b> | <b>54,8 %</b>           |
| <b>Summa övriga aktieägare</b>     | <b>21 924 081</b> | <b>45,2 %</b>           |
| <b>Totalt antal aktier</b>         | <b>48 451 467</b> |                         |
| <b>Övriga aktieägare</b>           |                   |                         |
| 100 000 - 450 000 aktier           | 14 492 791        | 57 st                   |
| 50 001 - 99 999 aktier             | 2 169 576         | 32 st                   |
| 25 001 - 50 000 aktier             | 1 540 544         | 44 st                   |
| 0 - 25 000 aktier                  | 3 721 170         | 3 147 st                |
| <b>Totalt antal aktieägare</b>     |                   | <b>3 295 st</b>         |

## 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

Totalt under året har bolaget genomfört ett antal emissioner om totalt 660 MSEK. Under året har antalet aktieägare ökat från 48 direkta aktieägare till 3 295 stycken per 2014-12-31. 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 ändrades från 2 039 240 till 40 784 800 stycken. Under kvartal fyra genomfördes en emission i samband med notering som totalt omfattade 7 666 667 aktier och en likvid om 230 MSEK. 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 året 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 året har bolaget förstärkt organisationen ytterligare med nio medarbetare varav två stycken det senaste kvartalet. Styrelseledamoten Håkan Östlund har avslutat sitt styrelseuppdrag i samband med extra bolagsstämma i september.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

I februari 2015 skedde förändringar i NP3s ledningsgrupp genom att Carl Linton anställdes som chef Investor Relations.

## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,50 SEK/aktie mot bakgrund av den konvertering av konvertibla skuldebrev som gjordes vid halvårsskiftet. Från år 2015 avser styrelsen att föreslå till årsstämman att lämna utdelning i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

## 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.

Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies kommer att tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.



# Rapport över totalresultat

| Belopp i KSEK                             | 2014<br>3 mån<br>okt-dec | 2013<br>3 mån<br>okt-dec | 2014<br>12 mån<br>Helår | 2013<br>12 mån<br>Helår |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Intäkter                                  | 88 380                   | 41 824                   | 250 309                 | 148 563                 |
| Fastighetskostnader                       | -19 913                  | -8 362                   | -49 167                 | -27 978                 |
| Fastighetsskatt                           | -2 301                   | -1 405                   | -7 245                  | -4 837                  |
| <b>Driftöverskott</b>                     | <b>66 166</b>            | <b>32 057</b>            | <b>193 897</b>          | <b>115 748</b>          |
| Central administration                    | -7 594                   | -3 078                   | -23 354                 | -11 015                 |
| Finansnetto                               | -15 066                  | -9 935                   | -48 828                 | -36 239                 |
| Ränta konvertibler                        | 0                        | -4 711                   | -10 926                 | -15 956                 |
| <b>Förvaltningsresultat</b>               | <b>43 507</b>            | <b>14 333</b>            | <b>110 790</b>          | <b>52 538</b>           |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 22 410                   | 12 348                   | 57 023                  | -7 931                  |
| Värdeförändringar derivat                 | 534                      | 538                      | 2 751                   | 2 769                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>66 451</b>            | <b>27 219</b>            | <b>170 564</b>          | <b>47 376</b>           |
| Aktuell skatt                             | 1 788                    | 3 934                    | -6 732                  | -387                    |
| Uppskjuten skatt                          | -8 102                   | -4 549                   | -22 769                 | -15 305                 |
| <b>Periodens resultat</b>                 | <b>60 137</b>            | <b>26 604</b>            | <b>141 063</b>          | <b>31 684</b>           |
| <b>Övrigt totalresultat</b>               | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>Summa periodens totalresultat</b>      | <b>60 137</b>            | <b>26 604</b>            | <b>141 063</b>          | <b>31 684</b>           |

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 per 29 september 2014 genom att antal aktier har multiplicerats med 20.

|                                                    |                |             |                |             |
|----------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Resultat per aktie före utspädning                 | 1,40           | 4,19        | 5,53           | 5,84        |
| Resultat per aktie efter efter utspädning          | 1,40           | 1,42        | 4,45           | 2,43        |
| <br>Antal aktier vid periodens utgång              | <br>48 451 467 | <br>344 131 | <br>48 451 467 | <br>344 131 |
| Antal aktier motsvarande utestående konvertibler   | 0              | 807 342     | 0              | 807 342     |
| Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning   | 43 034 798     | 317 822     | 25 529 100     | 271 053     |
| Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning* | 43 034 798     | 1 063 075   | 33 628 061     | 907 180     |

\* Utspädningseffekt består i konvertibla skulder samt ränta på dessa som utgick med 5 %. Per 2014-06-30 har samtliga konvertibler konverterats till aktier.

# Kommentar till resultat

## Intäkter, kostnader och resultat januari-december 2014

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. Balansposterna jämförs med närmast föregående årsskifte.

### Resultat

Förvaltningsresultatet för året, d.v.s resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 111 MSEK (52). Förvaltningsresultatet belastas med 11 MSEK konvertibelränta. Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt men även en lägre finansieringskostnad. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 57 MSEK (-8), vilket motsvarar 1,7 procent av marknadsvärdet på portföljen.

Driftöverskott avseende fastigheterna exklusive central administration uppgick till 194 MSEK (116) vilket motsvarar en överskottsgrad om 77 procent (78) vilket är i enlighet med plan för bolaget.

### Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter uppgick till 250 MSEK (149) vilket framför allt förklaras av förvärvade fastigheters bidrag men även att tidigare uthyrningar givit effekt. Vi ser att vakansgraden ser fortsatt positiv ut för vårt ingående fastighetsbestånd, men de förvärvade fastigheterna med högre vakans medför att vi har en ekonomisk vakansgrad på utgående fastighetsbestånd som uppgår till 8 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till 49 MSEK (28), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift 44 MSEK samt reparationer och underhåll 5 MSEK. Fastighetsskatt uppgick till 7 MSEK (5).

Centrala administrationskostnader uppgick till 23 MSEK (11). 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 noteringen i december på Nasdaq Stockholm och kostnader för marknadsföring och att nå fler aktieägare. Kostnader för emission och notering som belastar resultatet uppgår till cirka 1,3 MSEK.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -49 MSEK (-36) och ränta på konvertibla skulder har belastat resultatet med 11 MSEK (16). Räntan avser perioden fram till konverteringsdatum i juni. Snitträntan på låneportföljen har fortsatt att sjunka och är vid rapportdagen 2,71 procent (3,91).

### Fjärde kvartalet 2014

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 44 MSEK (14). Driftöverskottet uppgick till 66 MSEK (32) vilket motsvarar en överskottsgrad om 75 procent (77). 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 i kvartalet till 88 MSEK (41), finansnetto uppgick till -15 (-10) och är det andra kvartalet som inte belastas av ränta på konvertibla skulder. Resultat före skatt uppgick till 66 MSEK (27) och resultat efter skatt 60 MSEK (27). Resultatet påverkades positivt med 22 MSEK (12) 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 med -8 (-5) och aktuell skatt med 2 (4).



## Koncernens rapport över finansiell ställning

| Belopp i KSEK                             |                  |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar                                | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
| Förvaltningsfastigheter                   | 3 332 750        | 1 736 960        |
| Övriga anläggningstillgångar              | 19 629           | 14 150           |
| Summa anläggningstillgångar               | 3 352 379        | 1 751 110        |
| Omsättningstillgångar exkl. likvida medel | 62 738           | 13 000           |
| Likvida medel                             | 299 752          | 57 216           |
| Summa omsättningstillgångar               | 362 490          | 70 216           |
| <b>Totala tillgångar</b>                  | <b>3 714 869</b> | <b>1 821 326</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>           |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                       | <b>1 540 286</b> | <b>279 949</b>   |
| Uppskjuten skatt                          | 53 592           | 30 627           |
| Derivat                                   | -                | 288              |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut  | 1 886 588        | 992 876          |
| Konvertibla skulder                       | -                | 407 898          |
| Övriga långfristiga skulder               | 12 815           | 3 304            |
| Summa långfristiga skulder och derivat    | 1 952 995        | 1 434 993        |
| Räntebärande kortfristiga skulder         | 60 478           | 43 761           |
| Derivat                                   | 49               | 2 512            |
| Rörelseskulder                            | 161 062          | 60 111           |
| Summa kortfristiga skulder och derivat    | 221 589          | 106 384          |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b>    | <b>3 714 869</b> | <b>1 821 326</b> |

## Rapport över förändring eget kapital

| Belopp i KSEK                                  | Antal utestående aktier (stycken) | Aktiekapital   | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst | Totalt eget kapital |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Eget kapital 2012-12-31</b>                 | <b>210 298</b>                    | <b>14 720</b>  | <b>82 730</b>              | <b>68 411</b>    | <b>165 861</b>      |
| Periodens resultat jan-dec 2013                |                                   |                |                            | 31 684           | 31 864              |
| Övrigt totalresultat jan-dec 2013              |                                   |                |                            |                  | -                   |
| Nyemission                                     | 133 833                           | 9 369          | 73 725                     |                  | 83 094              |
| Övriga justeringar                             |                                   |                | -690                       |                  | -690                |
| <b>Eget kapital 2013-12-31</b>                 | <b>344 131</b>                    | <b>24 089</b>  | <b>155 765</b>             | <b>100 095</b>   | <b>279 949</b>      |
| Periodens resultat jan-dec 2014                |                                   |                |                            | 141 063          | 141 063             |
| Övrigt totalresultat jan-dec 2014              |                                   |                |                            |                  | -                   |
| Split 20:1*                                    | 6 882 620                         |                |                            |                  |                     |
| Konvertering av utestående konvertibla skulder | 18 676 320                        | 65 367         | 417 010                    |                  | 482 377             |
| Nyemissioner (omräknat antal efter split)      | 22 892 547                        | 80 124         | 579 373                    |                  | 659 497             |
| Emissionskostnader                             |                                   |                | -22 600                    |                  | -22 600             |
| <b>Eget kapital 2014-12-31</b>                 | <b>48 451 487</b>                 | <b>169 580</b> | <b>1 129 548</b>           | <b>241 159</b>   | <b>1 540 286</b>    |

\*Under 2014 har en split 20:1 genomförts vilket har justerat antal utestående aktier 2013-12-31 från 344 131 till 6 882 620 stycken aktier.



# Rapport över kassaflöde

| Belopp i KSEK                                                                       | jan-dec 2014     | jan-dec 2013    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                 |
| Förvaltningsresultat före skatt                                                     | 110 790          | 52 538          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | -589             | -2 013          |
| Betald skatt                                                                        | 1 416            | -387            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>111 617</b>   | <b>50 138</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | -35 718          | 348             |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            | -452 130         | -1 353          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-376 231</b>  | <b>49 133</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                  |                 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -767 651         | -136 482        |
| Sålda förvaltningsfastigheter                                                       | 2 426            | 3 944           |
| Investeringar i befintliga fastigheter och anläggningstillgångar                    | -25 935          | -61 666         |
| Investeringar i finansiella tillgångar                                              | -300             | -122            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-788 276</b>  | <b>-194 326</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                 |
| Nyemission                                                                          | 629 171          | 45 375          |
| Uptagna lån                                                                         | 2 191 798        | 591 900         |
| Amortering av låneskulder                                                           | -1 413 955       | -469 531        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>1 407 014</b> | <b>167 744</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>242 537</b>   | <b>22 551</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>57 216</b>    | <b>34 665</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>299 752</b>   | <b>57 216</b>   |

## Kassaflödet

Kassaflödet för året före förändring av rörelsekapital uppgick till 112 MSEK (50). Rörelseskulderna har minskat kraftigt till följd av lösen av förvärvade bolags kortfristiga skulder vilket medför att kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -376 MSEK (49).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag uppgick till 768 MSEK (136) och investeringar i befintliga fastigheter

uppgick till 26 MSEK (62) främst avseende anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder.

Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden uppgick till 1 407 MSEK (168) till följd av nyemissioner 629 MSEK (45) och amortering samt omläggning av lån till netto 778 MSEK (122). Totalt positivt kassaflöde för året uppgick till 243 MSEK (23).

Likvida medel består av bankmedel som är direkt omsättningsbara.

# Moderbolagets rapporter

## Resultaträkning

| KSEK                                     | 2014<br>3 mån<br>okt-dec | 2013<br>3 mån<br>okt-dec | 2014<br>12 mån<br>Helår | 2013<br>12 mån<br>Helår |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Intäkter                                 | 10 252                   | 5 205                    | 12 578                  | 5 310                   |
| Rörelsekostnader                         | -9 031                   | -3 937                   | -26 050                 | -13 496                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>1 221</b>             | <b>1 268</b>             | <b>-13 472</b>          | <b>-8 186</b>           |
| Finansnetto                              | 69 926                   | 10 961                   | 67 294                  | 9 771                   |
| Ränta konvertibler                       | -                        | -4 711                   | -10 926                 | -15 956                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>71 147</b>            | <b>7 518</b>             | <b>42 896</b>           | <b>-14 371</b>          |
| Bokslutsdispositioner                    | 23                       | -                        | 23                      | -                       |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>71 170</b>            | <b>7 518</b>             | <b>42 919</b>           | <b>-14 371</b>          |
| Skatt på periodens resultat              | -4 983                   | 5 600                    | -4 983                  | 5 600                   |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>66 187</b>            | <b>13 118</b>            | <b>37 936</b>           | <b>-8 771</b>           |

## Balansräkning

| Tillgångar, KSEK                       | Helår 2014       | Helår 2013     |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Andelar i koncernbolag                 | 244 794          | 244 573        |
| Andra anläggningstillgångar            | 1 045            | 329            |
| Summa anläggningstillgångar            | 245 839          | 244 902        |
| Fordringar koncernbolag                | 1 003 825        | 399 968        |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 2 317            | 5 069          |
| Likvida medel                          | 131 856          | 18 244         |
| Summa omsättningstillgångar            | 1 137 998        | 423 281        |
| <b>Totala tillgångar</b>               | <b>1 383 837</b> | <b>668 183</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>        |                  |                |
| Bundet eget kapital                    | 169 580          | 24 089         |
| Fritt eget kapital                     | 1 189 011        | 165 890        |
| Summa eget kapital                     | 1 358 591        | 189 979        |
| Obeskattade reserver                   | 171              | 194            |
| Konvertibler                           | -                | 410 449        |
| Andra långfristiga skulder             | 2 815            | 6 367          |
| Summa långfristiga skulder             | 2 815            | 416 816        |
| Skulder koncernbolag                   | -                | 7 994          |
| Övriga skulder                         | 22 260           | 53 200         |
| Summa kortfristiga skulder             | 22 260           | 61 194         |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b> | <b>1 383 837</b> | <b>668 183</b> |

## Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Totalt har dotterbolagen för året belastats med 10,2 MSEK. 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. I finansnettot ingår erhållna

koncernbidrag 69,7 MSEK från dotterbolagen.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag samt eget kapital och konvertibla skuldebrev. Vid årsskiftet är samtliga bolagets konvertibla skuldebrev konverterade till aktiekapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

# Kontakt och kalendarium



NP3s ledning, Carl Linton, 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

Carl Linton, Chef Investor Relations  
Tfn +46 60 777 03 13 | Mobil +46 70 508 85 75  
carl@np3fastigheter.se

Bertil Ternert, Kommunikationschef  
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       |                   |

Kommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.  
Sundsvall den 16 februari 2015

## Kalendarium

|                                  |             |      |
|----------------------------------|-------------|------|
| Bokslutskommuniké                | 16 februari | 2015 |
| Årsredovisning                   | vecka 14*   | 2015 |
| *Tillgänglig på bolagets hemsida |             |      |
| Årsstämma                        | 23 april    | 2015 |
| Delårsrapport jan - mars         | 7 maj       | 2015 |
| Delårsrapport april - juni       | 18 aug      | 2015 |
| Delårsrapport juli - sept        | 3 nov       | 2015 |

## Pressmeddelanden under kvartal 4, 2014

- 01 okt NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter i Sundsvall och Umeå
- 22 okt NP3 Fastigheters valberedning för årsstämman 2015
- 27 okt Justerade historiska finansiella rapporter
- 05 nov Nyetablering av butikskedja till Umeå
- 07 nov Delårsrapport för perioden jan - sept 2014
- 18 nov NP3 mot börsnotering – offentliggör prospekt
- 24 nov NP3 förvärvar fastigheter i Sundsvall
- 02 dec NP3 Fastigheter förvärvar ytterligare fastigheter i Umeå
- 04 dec NP3s handel på Nasdaq Stockholm inleds idag
- 15 dec NP3 förvärvar mindre fastighet i Luleå
- 18 dec NP3 Fastigheter hyr ut till WeGot AB som etablerar sig i Gävle
- 19 dec Meddelande om stabilisering och utnyttjande av övertilldelningsoption
- 30 dec Offentliggörande av förändring i det totala antalet aktier och röster i NP3

Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på bolagets hemsida [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

### Notera

Detta är information som NP3 fastigheter AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 februari 2015 klockan 08:00.

### NP3 Fastigheter AB (publ)

Tfn växel +46 60 777 03 00  
Besöksadress: Esplanaden 16, Sundsvall  
Postadress: Box 12, 851 02 Sundsvall

