



Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor

Esplanaden 16, 852 32 Sundsvall

Postadress

Box 12, 851 02 Sundsvall

Faktureringsadress

c/o Fastighetssnabben AB
Box 1449, 801 39 Gävle

Besöksadress kontor Umeå

Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå

Besöksadress kontor Luleå

Spantgatan 2, 973 46 Luleå

Besöksadress kontor Gävle

Kanalvägen 3, 803 09 Gävle

Besöksadress kontor Stockholm

Adolf Fredriks kyrkogata 13,
111 37 Stockholm

Årsstämma i NP3

Aktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr 556749-1963, kallas härmed till årsstämma torsdagen den 23 april 2015 klockan 16:00 på Sundsvalls Teater, Esplanaden 19, Sundsvall.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 17 april 2015.
- Dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den 17 april 2015.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske per post till NP3 Fastigheter AB, Box 12, 851 02 Sundsvall eller per e-post till agarservice@np3fastigheter.se. Vid anmälan ska namn/företag, adress, telefonnummer samt person- eller organisationsnummer och eventuella biträden uppges.

Fullständig kallelse, anmälningsblankett, fullmaktsformulär och dagordning finns på bolagets hemsida www.np3fastigheter.se och skickas till de aktieägare som så begär och anger sin postadress.

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.

Den som företräder juridisk person ska visa kopia av registreringsbevis, ej äldre än ett år, eller motsvarande behörighetshandlingar som utvisar behörig firmatecknare.

Fullmakten i original samt, om fullmakten utfärdats av juridisk person, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar utvisande behörig företrädare ska vara bolaget tillhanda på ovan angiven adress senast den 17 april 2015.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste i god tid före den 17 april 2015 genom förvaltares försorg tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta vid stämman. Sådan registrering måste vara genomförd hos Euroclear Sweden AB senast den 17 april 2015.

Rapporttillfällen

Delårsrapport 1: 7 maj 2015

Delårsrapport 2: 18 augusti 2015

Delårsrapport 3: 3 november 2015

Bokslutskommuniké 2015: 23 februari 2016

Distributionspolicy

NP3s årsredovisning tillhandahålls som dokument i pdf-format på www.np3fastigheter.se. De som efterfrågar en tryckt version av årsredovisningen kan beställa den genom att maila info@np3fastigheter.se.

Innehållsförteckning

Året i korthet	04
VD har ordet	06
Vision, affärsidé och mål	08
Fastighetsbestånd	10

Marknadsområden	14
Marknadsanalys norra Sverige	15
Sundsvall	16
Gävle	18
Dalarna	20
Östersund	22
Umeå	24
Luleå	26

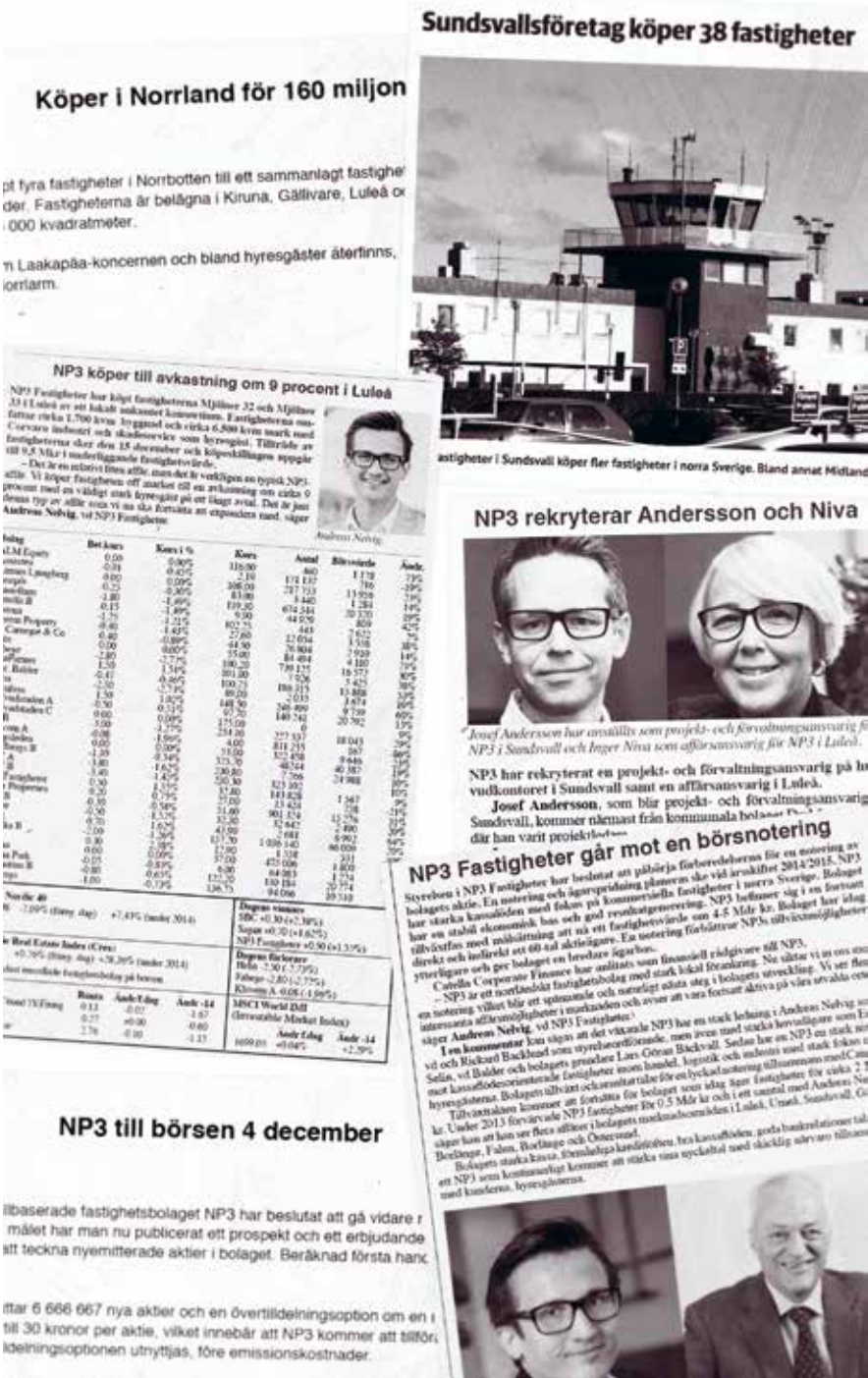
Finansiering	28
Aktien och ägarna	30
Medarbetare och organisation	34
Vår historia	37
Hållbarhet	38
Förvaltningsberättelse 2014	40
Flerårsöversikt	41

Bolagsstyrningsrapport	42–55
Styrelse	46–47
Ledning	51

Finansiella rapporter	52
Noter	63

Förslag till vinstdisposition	80
Underskrifter	82
Revisionsberättelse	83
Definitioner	84
Fastighetsförteckning	85

Pressklipp





Året 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 nå effektiviteten i förvaltningen och uppnå hög marknadsnärvärde. NP3 har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under 2014

- 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 det egna kapitalet med 660 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Samtliga utställda konvertibla skuldebrev har konverterats och tillfört bolaget 482 MSEK i det egna kapitalet.
- 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.

Året i siffror

- Intäkterna uppgick till 250 309 KSEK (148 563).
- Driftöverskottet uppgick till 193 897 KSEK (115 748).
- Överskottsgraden uppgick till 77 procent (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 stycken fastigheter för 1 527 MSEK och försäljning av en 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.

	2014	2013
Utfall		
Fastigheternas redovisade värde, MSEK	3 333	1 737
Hyresintäkter, MSEK	250	149
Driftöverskott	194	116
Förvaltningsresultat	111	53

Aktierelaterade efter utspädning*		
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	3,3	2,9
Resultat efter skatt, SEK/aktie	4,4	2,4
Eget kapital, SEK/aktie	31,8	29,9

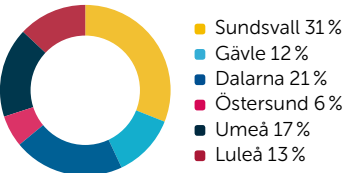
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95
Överskottsgrad, %	77	78

Finansiella		
Belåningsgrad fastigheter, %	58,4	59,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,9

* Aktierelaterade nyckeltal är beräknade på genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt.

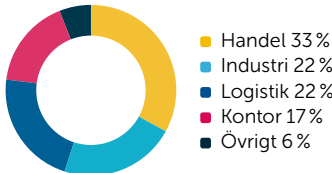
Fastighetsbestånd

Area per marknadsområde



Fastighetsbestånd

Area per fastighetskategori





”Våra förvärv ska stärka samtliga våra nyckeltal”

Foto: Nasdaq

VD har ordet

Det är med stolthet som jag summerar år 2014 för NP3. Året har inneburit en tillväxt av vårt fastighetsvärde med 1 596 miljoner kronor, en notering på Stockholmsbörsen och en stark utveckling av vår egen organisation. Med det positiva år vi nu lägger bakom oss är vi än mer styrkta vad gäller grunden till vår affärsidé, högavkastande, kommersiella fastigheter i norra Sverige.

En av årets största händelser var NP3s börsnotering den 4 december. För bolaget har noteringen inneburit att vi är betydligt mer publika idag. Denna ökade exponering är positiv då den synliggör NP3s professionalism och framåtanda för våra intressenter och gynnar därmed våra affärer.

Fastighetsbranschen och NP3 har haft en väldigt bra utveckling under året som till stor del är beroende av det rådande ränteläget. Räntenivån ger en extra medvind men det är vitalt för NP3 att inte bygga sin framgång på externa faktorer som vi inte kan påverka utan att fortsätta i samma riktning som tidigare: förvärva på de lokala marknaderna till bra avkastningsnivåer och därtill lägga till en professionell stor-driftsförvaltning. Att våga vara långsiktig i en kvartalsekonomi är grundläggande för att NP3 ska förbli en stabil och uthållig aktör på den norrländska fastighetsmarknaden och en investeringsmöjlighet för alla i Sverige.

Under 2013 utvecklades NP3 till att täcka hela norra Sverige. Målet för 2014 var att nå tillväxt på samtliga orter. Det är ett mål som vi nått upp till vilket är ett kvitto på att vårt stora förvärv från Kungsleden under sommaren var strategiskt rätt. Vi har under året gått från att vara nyetablerad i Umeå och Luleå till att bli en välkänd lokal aktör med närhet till kunderna. Andra förvärv har primärt varit i våra regionorter men även i Malmfälten som vi ser som ett väldigt spännande område.

Tillväxten i fastighetsvärde under 2014 motsvarar en värdeökning med 92 procent och i yta med 99 procent. Fastighetsportföljens direktavkastning ligger för året på 8 procent. Den genomsnittliga avtalslängden är relativt lång och uppgår till cirka 4,5 år. God spridning på avtalslängden tillsammans med en på olika branscher väl spridd fastighetsportfölj håller risken nere och ger en möjlighet att fortsätta satsa offensivt och långsiktigt. Förvärven under året har inneburit en ökad vakansgrad som kommer att fortsätta öka något under 2015. Vid årsskiftet låg vakansen på 8 procent men vi ser det som en rimlig målsättning att över tid åter nå 5 procent.

Förvaltningsresultatet för helåret uppgår till 111 miljoner kronor vilket motsvarar 3,30 kronor per vägt genomsnittligt antal aktier och 44 procent av intäkterna. Sett till dagens antal aktier så är resultatet per aktie på helåret 2,30 kronor. Att beakta är att årets förvaltningsresultat belastades de första sex månaderna av konvertibel-räntan varför resultatet annars varit högre. För 2014 har NP3 en överskottsgrad om 77 procent vilket vi är väldigt nöjda med. Siffran visar på en effektiv förvaltning



och en avtalsstruktur som innebär en låg risk avseende bland annat mediakostnader, det vill säga värme, vatten och liknande.

Som vanligt är första kvartalet ett något lugnare kvartal när det gäller transaktioner. Vårt tillväxtmål om en miljard för 2015 ligger dock fast och är i linje med de diskussioner som vi idag för. NP3 kommer även att fortsätta renodla fastighetsbeståndet där prioritering ska ske till uthyrda, kassaflödesstarka fastigheter i våra regionorter och Malmfälten. Med vår lokala närvaro ska vi fortsätta göra lika lyckade affärer som vi hittills gjort. Våra förvärv ska i snitt stärka samtliga våra nyckeltal och det tycker jag också att våra dialoger tyder på att vi ska klara av.

Innan börsnoteringen hade NP3 227 aktieägare, idag är det över 3 000. Stort tack till alla dem som trodde på bolaget i ett tidigt skede och varmt välkomna säger jag till våra nya aktieägare, tack för förtroendet! Nu ser jag fram emot 2015 som jag redan nu kan säga kommer bli ett ytterligare händelserikt år. Ett år där NP3 ska fortsätta att leverera.

Andreas Nelvig
VD, NP3 Fastigheter

N står för Norra Sverige och P står för Personligt

NP3s kärnvärden

Vision, affärsidé och mål

”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. En annan framgångsfaktor är att NP3 har en stark lokal förankring i de orter där bolaget är etablerat.”

Rickard Backlund, styrelseordförande

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.

Värdeskapande affärsmodell

Med kunden i centrum är NP3s strategi för att skapa värde för bolagets aktieägare inriktat på ett ständigt förbättrande av kassaflödet genom transaktioner, utveckling av befintligt bestånd samt effektiv förvaltning. Förvärven ger stor driftsfördelar och utgörs av fastigheter med bra kassaflöden och hög avkastning. För att nå framgång krävs även ett effektivt utnyttjande av fastighetsbeståndets fulla potential. Vidare pågår kontinuerligt värdeskapande genom att fokusera på kostnads- och resurseffektiv förvaltning.

Utveckling genom investeringar

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.

Fastigheter som medföljer vid större förvärv och som avkastar under bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering inte anses passa in i fastighetsportföljen bör avyttras. Som stöd i förvärvs- och försäljningsprocessen har bolagets ledning en investeringskommitté med fyra utvalda styrelseledamöter som har bred kompetens och erfarenhet.

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 utvecklingsåtgärder för att utnyttja fastighetens fulla potential. För varje fastighet finns en affärsplan.

Förvaltning och uthyrning

NP3 är ett bolag med ett tydligt kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter. Vi är, trots en liten organisation, närvarande på samtliga våra huvudorter, vilket innebär att vi



Rickard Backlund, styrelseordförande.

är tillgängliga och engagerade i våra hyresgästers verksamhet. Detta skapar trygghet hos hyresgästen. Att vi från starten av NP3 varit tydliga med att vårt fokus är norra Sverige är en effekt av att många av våra ägare brinner för norra Sveriges utveckling. Detta innebär att vår marknad och intressesfär är en och densamma som våra kunders.

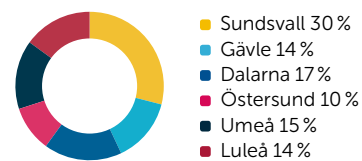
En viktig parameter i att kunna tillgodose kundernas behov på varje ort är att skapa ett fåtal kluster med olika typer av lokaler i varje marknadsområde. Detta fokus medför att vi kan erbjuda våra hyresgäster flera lokalalternativ och därmed utvecklas tillsammans med befintliga hyresgästers förändrade behov. Vår lokala närvaro ger kännedom om kundernas önskemål och behov samtidigt som den gör vår förvaltning och service mer effektiv.

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex marknadsområden som alla har en affärsansvarig som är dedikerad till kundrelationer, uthyrning och med ansvar att upphandla och omförhandla hyreskontrakten samt att optimera driftöverskottet för varje fastighet.

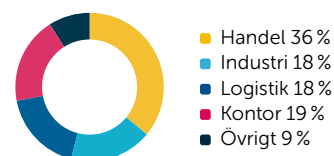
NP3 har en förvaltningsansvarig som ansvarar för upphandling och hanteringar av samtliga förvaltningsavtal och samordnar förvaltningen mellan de sex marknadsområdena. NP3 har valt en affärsmodell där fastigheternas löpande förvaltning, skötsel och drift sköts av underleverantörer där Fastighetssnabben AB utgör den största samarbetspartnern.

Fastighetsbestånd

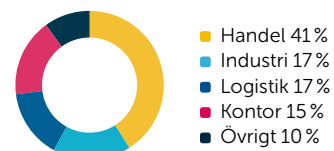
Fastighetsvärde per marknadsområde:



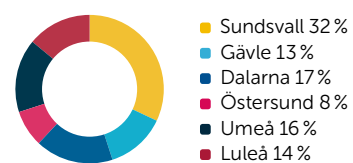
Hyresvärde per fastighetskategori:



Fastighetsvärde per fastighetskategori:



Hyresvärde per marknadsområde:



NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2014 av 125 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 473 117 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 3 333 MSEK. Jämfört med årsskiftet har NP3s fastighetsbestånd vuxit med 92 procent i värde och med 99 procent i yta. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till 353 MSEK och bedömt hyresvärde till 385 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent på rapportdagen. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga 7,5 procent enligt bolagets finansiella mål, portföljens direktavkastning efter året uppgår till 8 procent vilket är i nivå med uppsatta mål.

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. Handel utgör den största fastighetskategorin motsvarande 41 procent av fastighetsvärdet och 36 procent av hyresvärdet. I kategorin handel ingår business-to-business och butikshandel.

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 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.

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 31 december 2014. Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg på årsbasis.

Fördelning per marknadsområde per 31 december 2014

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm		
Sundsvall	51	145 451	1 009	6 936	123	845	89	109
Gävle	18	55 536	477	8 526	51	914	96	49
Dalarna	17	97 862	578	5 903	67	679	94	63
Östersund	4	29 748	328	11 023	31	1 046	95	30
Umeå	25	80 522	500	6 210	62	766	94	58
Luleå	10	63 999	441	6 890	51	801	86	44
Totalt	125	473 117	3 333	7 044	385	813	92	353

Fördelning per marknadsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 31 december 2014

Marknadsområde	Uthyrbar area, kvm					Totalt	Andel av total, %
	Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt		
Sundsvall	19 773	34 182	49 480	32 079	9 937	145 451	31
Gävle	25 570	760	6 962	9 132	13 112	55 536	12
Dalarna	31 650	31 466	5 678	29 068	–	97 862	21
Östersund	12 450	12 698	–	4 600	–	29 748	6
Umeå	36 636	15 016	19 517	2 967	6 386	80 522	17
Luleå	28 372	9 541	–	26 086	–	63 999	13
Totalt	154 451	103 663	81 636	103 932	29 435	473 117	100

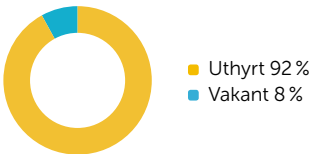
Fördelning per fastighetskategori per 31 december 2014

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm		
Handel	36	154 451	1 353	8 756	141	913	91	128
Industri	26	103 663	587	5 667	68	660	98	67
Logistik	18	103 932	563	5 419	69	660	93	64
Kontor	31	81 636	511	6 256	73	892	86	63
Övrigt	14	29 435	319	10 837	34	1 132	94	31
Totalt	125	473 117	3 333	7 044	385	813	92	353



NP3s kontor i Sundsvall.

Uthyrningsgrad av hyresvärde:



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 hyrestillägg. Driftkostnader som inte vidaredebiteras avser skötsel av fastigheterna som sköts av egen personal eller genom serviceavtal.

Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2014 till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Utöver dessa finns det fastigheter som klassificeras som specialfastigheter vilka inte belastas av någon fastighetsskatt. NP3 äger 15 fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgäld för år 2014 uppgick till 327 KSEK. För 2015 uppgår tomträttsavgälden till 564 KSEK på årsbasis.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

NP3 har under 2014 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 årets slut står kategorierna handel och industri/logistik för cirka 36 procent vardera av hyresvärdet. 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 385 MSEK fördelat på 125 fastigheter och cirka 680 hyresavtal.

Totalt står de tio största hyresgästerna för 22 procent av totala arean och 22 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga avtalslängden 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.

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg uppgick till 353 MSEK per 31 december 2014. Tilläggen avser bland annat fastighetsskatt, värme och el som av NP3 vidaredebiteras till hyresgästerna. NP3 bedömer att hyresintäkterna generellt är på en marknadsmässig nivå. Drygt 90 procent av hyresavtalen är föremål för hyresjustering genom 100 procent uppräkningsindex mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräkningsindex mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräkningsindex i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Hyresvärde per kommun per 31 december 2014

Kommun	Hyresvärde, MSEK	Andel, %
Sundsvall	69	18
Umeå	55	14
Gävle	46	12
Luleå	44	11
Borlänge	39	10
Härnösand	32	8
Östersund	30	8
Falun	24	6
Timrå	13	3
Skellefteå	7	2
Övriga orter	26	8
Totalt	385	100

Kontraktsstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per 31 december 2014		
År	MSEK	%
2015	43	12
2016	60	17
2017	55	16
2018	49	14
2019	46	13
2020	19	5
2021	8	2
2022	17	5
2023	11	3
2024	16	5
2025–	29	8
Totalt	353	100

Största hyresgäster

Hyresgäst	Marknadsområde	Verksamhet	Antal, kvm	Andel (%)
PostNord Logistics AB	Luleå, Dalarna, Sundsvall	Logistik- & distributionsföretag	20 563	4,3
Tibnor AB	Dalarna	Leverantör av stål/metall till verkstads- & byggindustrin	11 223	2,4
LakkaPää Sverige AB	Luleå och Umeå	Bygg- & järnvaruhandel	10 997	2,3
Förlagssystem JAL AB	Dalarna	Logistikföretag inom bokbranschen	10 800	2,3
WIPRO AB	Östersund	Tillverkare av hydrauliska cylindrar	9 235	2,0
Svensk Cater AB	Östersund, Sundsvall, Luleå	Fullsortimentsgrossist till restauranger	8 990	1,9
Ferruform	Luleå	Tillverkare av ramkomponenter till fordonsindustrin	8 476	1,8
Ramirent AB	Umeå, Gävle	Maskinuthyrare	8 130	1,7
Nordic Flanges AB	Sundsvall	Tillverkare av flänsar	7 974	1,7
Systembolaget AB	Sundsvall, Östersund	Statligt alkoholmonopol	7 302	1,5
Totalt			103 690	

Marknadsområden

Luleå utgör 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

Umeå utgör 15 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

Östersund utgör 10 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

Sundsvall utgör 30 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

Dalarna utgör 17 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

Gävle utgör 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

Marknadsanalys Norra Sverige

En stor del av tillväxten i Sverige genereras i landets norra del. Bara Stockholms län har en bruttoregionprodukt (BRP) som kan mäta sig med Norrbotten och Västernorrland. De kommande åren kommer runt 200 miljarder kronor att investeras i norra Sverige. Det handlar då om rymdindustri, besöksnäring, vindkraft, datacenter, gruvor med mera.

NP3s affärer i norr koncentreras till de starkaste stadsregionerna, tillika företagets marknadsområden. Det är orter präglade av tillväxt och hög grad av differentiering i näringslivet; Luleå, Umeå, Sundsvall, Östersund, Gävle och Falun/Borlänge. Alla dessa sju hör till de 30 största kommunerna i Sverige och har tillsammans en befolkning på cirka 555 000.

På nästföljande tolv sidor presenteras varje marknadsområde för sig. Här intill finns fakta om tillståndet i norra Sverige.

Norra Sverige utgör NP3s hemmaplan. Med "norra Sverige" avses norrlandslänen inklusive Dalarna. Här bor 1,4 miljoner invånare fördelade på 73 kommuner.

Folkmängden väntas öka i NP3s huvudorter. Enligt SCBs prognos från 2010 till 2035 är det bara Luleå som får negativ befolkningstillväxt (–2 procent). Mest växer Umeå (10 procent) följt av Borlänge och Gävle (6 procent). (Källa: SCB 2013)

Bidragsberoendet är relativt litet i de norra huvudorterna. Bara Östersund och Borlänge ligger över riksgenomsnittet bland mottagare av statsbidrag. Umeå och Sundsvall står allra starkast på egna ben. (Källa: Ekonomifakta 2013)

Inkomsterna i norr är i paritet med riksgenomsnittet 249 000 i årslön. Luleå och Sundsvall har högsta inkomsterna runt 260 000. Lägst har Borlänge och Östersund runt 245 000. (Källa: SCB 2013)

Utbildningsnivån är högre än riksgenomsnittet i fyra av NP3s marknadsorter. Allra högst i Umeå där 36 procent av befolkningen har eftergymnasial utbildning. Därefter följer Luleå, Östersund och Falun. (Källa: SCB 2013)

Skatterna är höga i norr. Luleå som har lägst kommunalskatt av NP3s marknadsorter (32,68) ligger ändå en bra bit över riksgenomsnittet på 31,99. Högst är skatten i Borlänge (34,05). (Källa: SCB 2013)

Marknadsförsörjningen är ett mått på andelen av hushållens inkomster som kommer från marknadsaktiviteter, till exempel lön från privata företag, föreningar och stiftelser, vilket ger en indikation på det lokala näringslivets vitalitet. Ingen av NP3s huvudorter i norr ligger över rikssnittet 54,26 procent. Bäst är det i Borlänge (49,95). (Källa: Svenskt Näringsliv 2013)

Medelåldern är något högre i norra än i övriga Sverige. Umeås (38,6) och Borlänges (40,8) befolkning är dock yngre än riksgenomsnittet 41,2 år. (Källa: SCB 2013)

Företagsamhet, andel invånare i kommunen som är aktiva i ledningen av ett eller flera företag. Riksgenomsnittet 12,0 är en siffra som bara Falun (12,0) och Östersund (11,6) av norrorterna kan matcha. (Källa: UC AB 2013)

Livsvillkoren är utmärkta i norra Sverige, att döma av tidningen Fokus årliga ranking. Samtliga NP3-kommuner placerar sig, med god marginal, på övre halvan. Allra högst Umeå (17) och Östersund (27). (Källa: Fokus 2014)

Villapriserna har under 2014 ökat i samtliga marknadsområden. Mest i Falun (25 procent), Gävle (19) och Umeå (18), minst i Sundsvall (2 procent). Dyraste villorna i norr finns i Umeå där de kostar 21 705 kronor per kvadratmeter, att jämföra med riksgenomsnittet 19 280. (Källa: Mäklarstatistik 2014)

Företagsservice, en ranking där Sveriges 56 största kommuner ingår. NP3-orterna presterar mycket bra och lägger beslag på 4 av de 6 översta placeringarna. Borlänge placerar sig som nummer 1 och Sundsvall som nummer 2. (Källa: SKL 2013)

Företagsklimatet är svalt i norra Sverige enligt SNs årliga ranking. Luleå är enda huvudort i norr som placerar sig på 100-i-topp (plats 85) bland landets kommuner. Umeå, Borlänge och Östersund placerar sig också på övre halvan. (Källa: Svenskt Näringsliv 2014)

Bredband, Skellefteå har den bästa IT-strukturen i norra Sverige. 9 av 10 arbetsställen i kommunen har tillgång till supersnabbt internet (100 Mbit/sek). Umeå är hack i hål medan Falun och Borlänge bara har hälften så många arbetsställen med supersnabb uppkoppling. (Källa: PTS 2013)

Flyg, av Sveriges tretton mest trafikerade flygplatser ligger sex i norra Sverige. (Källa: Swedavia 2014)

Hamnar, sju av Sveriges största hamnar ligger i norra Sverige. Luleå och Gävle hör till de allra största med tusentals transporter varje år av 5–8 miljoner ton gods vardera. (Källa: Trafikanalys 2013)

Tronar på minnen och framtidstro



Affärsansvarig: Mats Andersson
060 777 03 09, mats@np3fastigheter.se

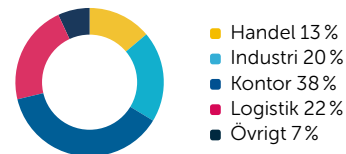
96 978 invånare
Invånare per kvadratkilometer: 30

Största hyresgästerna hos NP3:
Nordic Flanges AB: 7 974 kvm
Systembolaget AB: 7 302 kvm
Bilbolaget Fastigheter Sundsvall AB: 6 187 kvm

Större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Sundsvall:
1. Sundsvalls kommun: 357 000 kvm
2. Diös: 226 000 kvm
3. Norrporten: 222 000 kvm
4. NP3: 142 000 kvm
5. Fenix Holding: 55 000 kvm

Källa: Datscha och företagens egna webbplatser.

Hyresvärde per fastighetskategori:



Som centralort under sågverkserans blomstringsperiod var Sundsvall en stad med världsrykte. Under senare delen av 1800-talet växte staden snabbare än Stockholm och lockade till sig investerare och entreprenörer från alla de håll.

Den 25 juni 1888 brann staden ner till grunden. De förmögna sågverksägarna sparade inte på krutet utan anlidade tidens mest kända arkitekter och byggherrar. Inom några få år hade den gamla nedbrunna trästaden förbytts i en bländande vacker och storslagen stenstad, utan motstycke norr om Mälardalen.

Sundsvall är fortfarande en betydande industristad med jättar som SCAs fabriker i Östrand och Ortvikén, Akzo Nobel och Kubal. Sundsvall har också en stark handelstradition som sträcker sig ända från järnhandel på 500-talet till dagens shoppingstråk i Stenstan, Birsta köpcentrum och olika lokala marknader.

Flera statliga verksamheter, bland annat Bolagsverket och SPV har numera Sundsvall som bas. Bank, försäkring, fastigheter och IT är starka och strategiskt viktiga branscher.

I Sundsvall strålar transportleder i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning samman. Tydligast kanske genom landsvägarna E4 och E14 men också med flera järnvägsspår. Godstrafiken är betydande och en logistikpark planeras för att hantera ännu större mängder.

Under 2014 invigdes nya E4 i Sundsvall, en effektiv och vacker vägsträckning på cirka tre mil som kröns av den spektakulära nya "Sundsvallsbron" över fjärden. Vid E4 två mil norr om staden ligger Sundsvall Timrå Airport.

1977 fick Sundsvall högskola ihop med Härnösand. Östersund anslöt 1993 och 2005 skapades Mittuniversitetet med tre campus, ett på varje ort. Universitetet som har 14 000 studenter bedriver forskning ihop med näringslivet inom främst skog och IT.

Sundsvalls kommun har en vision att till år 2021 ha fler än 100 000 invånare och Sveriges bästa skola.

NP3 har sitt säte i Sundsvall och marknadsområdet har sedan starten varit bolagets största. Volymen 142 000 kvadratmeter anses tillräcklig för att uppnå god effektivitet.

"Viktigt att bidra till positiv utveckling"



Veterinärhuset är inrymt i ett tidigare logement på nedlagda regementet LV5.

Det var i maj 2009 som verksamheten slog upp portarna i det vita trevåningshuset vid Södra Bergets fot. Sedan dess har man vuxit stadigt och nu fyller Veterinärhuset väl ut sin 1 000 kvadratmeter stora kostym.

–Vi trivs väldigt bra med det fina och fräscha huset, bra parkeringsmöjligheter och den naturnära omgivningen här uppe, säger verksamhetsledare Marie Nordman.

En verksamhet med fyrfota klienter ställer särskilda krav på fastigheten. Här finns till exempel olika entréer beroende på åkomma. Djur som misstänks vara smittbärande släpps in via sidoentrén "Isoleringen".

Veterinärhuset Södra Berget AB ägs och drivs av tre veterinärer. Företaget har prisats för en kraftfull stabil tillväxt och för att de bidrar till en långsiktig positiv samhällsutveckling i regionen. Marie Nordman gläds åt att ha en hyresvärd som har samma ambitioner.

–Vi har förstås noterat NP3s framfart med snabb tillväxt och börsintroduktion. Det är otroligt värdefullt att det finns såna företag i Sundsvall och norra Sverige.

Norra spetsen på Stockholmsregionen



Affärsansvarig: Tove Wahlén
060 777 03 05, tove@np3fastigheter.se

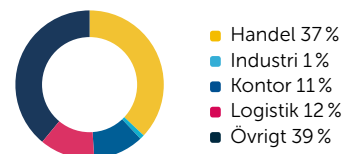
97 236 invånare
Invånare per kvadratkilometer: 58

Största hyresgästerna hos NP3:
Migrationsverket: 6 940 kvm
Alfta Frakt AB: 4 360 kvm
Grossistcentralen R Brodin AB: 4 162 kvm

Större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle:
1. Gävle kommun: 351 000 kvm
2. Diös: 265 000 kvm
3. Norrporten: 105 000 kvm
4. NP3: 56 000 kvm
5. Konsumentföreningen Gävleborg: 45 000 kvm

Källa: Datscha och företagens egna webbplatser.

Hyresvärde per fastighetskategori:



Gävle har en lång och stolt historia med anor från 1400-talet. Staden har allt sedan dess varit framträdande inom handel, bland annat med unika exporträttigheter och med monopol på fisket längs Norrlandskusten. Kung Johan III uppförde Gefle slott med tinnar och torn (nedbrunnet år 1727) och en annan kung, Gustav III, höll sin sista riksdag här 1792.

På 1800-talet utvecklades Gävle till att bli en betydande industristad med tillverkning av pappersmassa, textilier med mera. Välkända konsumentvarumärken som Cloetta, Gevalia och Läkerol har sin vaggia i Gävle.

Stockholm har stundtals känt sig utmanat av Gävle och infört handelshinder för att hålla gävleborna stången. Idag präglas relationen mellan Gävle och Stockholm av nära samarbete. Gävle ingår i Stockholm Business Alliance och vill locka till sig utländska investerare genom att profilera sig som en vital del av den svenska huvudstadsregionen.

Kommunikationerna i och kring staden är mycket goda med Arlanda flygplats, Gävle hamn och landsvägarna E4 och E16 som hörnpelare.

I Gävle kommun finns runt 7 000 företag i olika storlekar och inom alla branscher. Kommunen har slagit fast att näringslivet ska utvecklas genom att Gävle ska uppfattas som en av Sveriges och Stockholmsregionens mest attraktiva platser för företag.

År 1977 fick residensstaden i Gävleborgs län en egen högskola. Idag erbjuder Högskolan i Gävle ett 50-tal utbildningsprogram och cirka 700 kurser som samlar 14 700 studenter. Profilmråden är "byggd miljö" och "hälsofrämjande arbetsliv".

Drygt 500 ideella föreningar utgör grunden för ett rikt idrotts- och kulturliv. Gävle har Sveriges nordligaste symfoniorkester och ett konserthus klätt i blått kakel.

Gävle har ett fortsatt vitalt näringsliv med en ekonomi som är klart starkare än riksgenomsnittet.

Befolkningsmässigt är Gävle med 97 000 invånare näst största stad i norra Sverige och på plats 13 i hela landet. SCB förutspår att befolkningen i Gävle kommer att öka så att den år 2035 uppgår till 101 000.

NP3 har för avsikt att växa i Gävleområdet och på kort sikt fördubbla fastighetsbeståndet till cirka 100 000 kvadratmeter.



Christian Blackmon, enhetschef på Migrationsverket.

"NP3 har kommit med kreativa lösningar"

Migrationsverket finns på ett 40-tal platser runt om i landet. I Gävle disponerar verket cirka 7 000 kvadratmeter i två byggnader på Kaserngatan 50. Verksamheten är grovt sett indelad i två delar. I den ena finns mottagning och tillfälligt, enkelt boende för asylsökande. I den andra, det så kallade Förvaret, sitter personer som fått avslag inlästa i väntan på att de måste lämna Sverige.

De stora flyktingströmmarna i världen idag, inte minst från det krigshärjade Syrien, har ställt Migrationsverket och NP3 inför nya utmaningar.

– NP3 har ställt upp mycket bra och kommit med kreativa lösningar för vår utökade verksamhet, säger enhetschef Christian Blackmon.

Två huvudstäder på offensiven



Affärsansvarig: Örjan Willemark
070 622 36 74, orjan@np3fastigheter.se

56 767 invånare i Falun
Invånare per kvadratkilometer: 27

50 023 invånare i Borlänge
Invånare per kvadratkilometer: 83

Största hyresgästerna hos NP3 i Dalarna:

Tibnor AB: 11 223 kvm
Förlagssystem JAL AB: 10 800 kvm
CCS Healthcare AB: 6 692 kvm

Större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Falun:

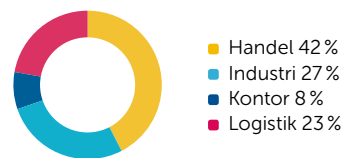
1. Diös: 104 000 kvm
2. Falu kommun: 80 000 kvm
3. Klöver: 55 000 kvm
4. NP3: 39 000 kvm

Större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Borlänge:

1. Borlänge kommun: 170 000 kvm
2. Diös: 94 000 kvm
3. NP3: 52 000 kvm

Källa: Datscha och företagens egna webbplatser.

Hyresvärde per fastighetskategori:



Dalarna består av 15 kommuner. Borlänge har störst folkmängd men Falun är residensstad. NP3 har starkt engagemang i båda de två ledande dalakommunerna. Därför går marknadsområdet under benämningen "Dalarna".

Borlänge är en genuin industriort som vuxit fram runt Domnarvets järnverk och Kvarnsvedens pappersbruk. Med industrierna kom järnvägen och än idag är Borlänge en järnvägsknut. Industrin lever också vidare. Tydligast genom Stora Enso Kvarnsveden och SSAB. Andra branscher blir dock allt mer betydande. Borlänge utgör till exempel Dalarnas handelscentrum. Man profilerar sig också som en mäss- och konferensstad.

Flera stora myndigheter har placerats i Borlänge på senare tid varav Trafikverket är den största. Borlänge kommun anser att människorna i Borlänge är kommunens största tillgång. Under vinjetten "Trevligt folk!" vill man positionera sig som Sveriges trevligaste stad.

Falun är mer än bara en kommun. Sedan år 2001 uppbär Falun status som världsarv. Den stora koppargruvan var i bruk redan på vikingatiden och troligen ännu tidigare. Staden Falun har uppstått runt gruvan och vuxit i takt med att gruvans betydelse ökat. På 1600-talet var gruvan en hörnpelare i den svenska stormakten och rikets näst största stad. Gruvdriften upphörde 1992 men gruvan spelar fortsatt en roll, nu som populärt besöksmål.

Falun var militärstad i nästan 100 år. Dalaregementet avvecklades år 2000 och lämnade plats för ett centrum för företagande och utbildning. Stora företag i dagens Falun är Arctic Paper, Ericsson, Cederroth och Stora Enso. Falu kommun vill se fortsatt tillväxt och har antagit ett tillväxtprogram med målet att öka antalet jobb med minst fem procent och öka befolkningen med minst 1000 personer.

Högskolan Dalarna grundades 1977 och hyser nu 18 000 studenter. Campus finns i både Falun och Borlänge. Ljud, ljus, film och musik är populära utbildningar. På Lugnets skidstadion ordnas världscuptävlingar varje år. 2015 stod Falun värd för skid-VM för fjärde gången. Dalarnas två ledande städer får goda betyg i olika näringslivsundersökningar. Borlänge har hela Sveriges bästa företagservice och en hög marknadsförsörjningsgrad medan företagsamheten är stor i Falun.

NP3 har för avsikt att fortsätta växa i Dalarna. Intresset riktar framför allt till business-to-business handel i Borlänge.



Tibnor är en del av SSAB-koncernen och Nordens ledande leverantör av stål och metaller för verkstads-, process- och byggindustrin.

Tibnor AB byggde sina egna lokaler i Borlänge på 1970-talet. Sedan sålde man dem till ett företag med säte i Skottland men stannade kvar som hyresgäst.

–Det var ingen bra lösning. Vi fick en väldigt passiv hyresvärd och hade svårt att få gehör för förändringar och förbättringar. Så ur det perspektivet kom NP3 som rena befriaren, säger Per Lahger och skrattar.

Per Lahger är vd för Tibnors dotterbolag Plåtdepån AB som också finns i lokalerna. Fastigheten i Södra Backa industriområde ingick som en del i ett större förvärv som NP3 gjorde 2012. Det handlar om en 11 000 kvadratmeter stor industri- och lagerlokal där man vidareförädlar plåt.

–Kontakten med NP3 var bra från första början. De kom som ett ungt, modernt företag med framåt människor och korta beslutsvägar. Vd Andreas Nelvig var själv närvarande vid uppstartsmötet, berättar Per Lahger.

Omgående kopplade NP3 in sin partner Fastighetssnabben för att sköta den dagliga driften och förvaltningsfrågor av olika slag.

–Fastighetssnabben gör ett mycket bra jobb. Det har fungerat jättebra med kontinuerliga avstämningsmöten och tydliga hållpunkter, säger Per Lahger.

God tillväxt i vinterstaden



Affärsansvarig: Tove Wahlén
060 777 03 05, tove@np3fastigheter.se

59 956 invånare
Invånare per kvadratkilometer: 27

Största hyresgästerna hos NP3:
WIPRO Infrastructure
Engineering AB: 9 235 kvm
Svensk Cater AB: 4 600 kvm
Härjedalens Svetsteknik AB: 3 328 kvm

Större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Östersund:
1. Diös: 240 000 kvm
2. Östersunds kommun: 110 000 kvm
3. Vallsundet Holding: 66 000 kvm
4. Aberdeen: 35 000 kvm
5. NP3: 26 000 kvm

Källa: Datscha och företagens egna webbplatser.

Hyresvärde per fastighetskategori:



Under 350 år var Östersund en militärstad. 2004 började staden ömsa skinn när de två regementena lades ner. 1 500 arbetstillfällen försvann men Mittuniversitetet flyttade in i de gamla kasernerna och idag finns 3 700 studenter på campus. Östersund har blivit en studentstad med en utbildningsnivå bland invånarna som ligger över riksgenomsnittet.

Arbetsmarknaden är bred och varierad. Största arbetsgivare i länet är Östersunds kommun med 6 000 anställda. Näringslivet domineras av tjänsteproduktion med en mycket hög andel småföretag, fler än 6 000. Idrott och hälsa har utvecklats till ett spetsområde med aktörer inom bland annat idrottsmedicin, företagshälsovård och ledarskap.

Företagsamheten är stark i Östersund, vilket ger avtryck inte bara inom näringslivet utan också inom kultur och idrott. Sveriges äldsta stadsfestival Storsjöyran och friluftsmuséet Jamtli är stora publikdragare.

Ett vida omtalat profilområde är mat och dryck. Östersund arbetar träget och inspirerat för att bli det gastronomiska navet i Sveriges mest spännande matregion. Här produceras lokala läckerheter som mousserande björksav och källarlagrad getost.

I mer än tusen år har handelsvägarna runt Östersund huvudsakligen gått i öst-västlig riktning. Nu upplever det mittnordiska samarbetet en renässans med ett allt tätare samarbete mellan Östersund och kuststäderna Trondheim samt Sundsvall.

Relativt höga huspriser skvallrar om att Östersund erbjuder goda levnadsvillkor. I tidningen Fokus årliga ranking över bästa boende kom Östersund i år på plats 27 av landets 290 kommuner.

Residensstaden i Jämtlands län växer och kommer att fortsätta växa. De närmaste 25 åren kommer befolkningen i Östersunds kommun att öka med i genomsnitt 3 procent per år, enligt SCBs prognos.

NP3s värdemässigt största fastighet (Ångvälten 5) ligger på handelsområdet Lillänge i Östersund. Handeln förväntas öka ytterligare i kommunen och NP3 följer med intresse den utvecklingen.



100 år av tillväxt och optimism



Affärsansvarig: Maria Paringer Stålhult
090 695 34 75
maria.paringer@np3fastigheter.se

118 349 invånare

Invånare per kvadratkilometer: 49

Största hyresgästerna hos NP3:

Gården & Persson Umeå AB: 6 930 kvm
Isringhausen Umeå AB: 5 127 kvm
Lakapää Sverige AB: 4 757 kvm

Större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Umeå:

1. Umeå kommun: 233 000 kvm
2. Norrporten: 86 000 kvm
3. Gazette: 83 000 kvm
4. NP3: 66 000 kvm
5. Fort Knox Förvaring: 65 000 kvm

Källa: Datscha och företagens egna webbplatser.

Hyresvärde per fastighetskategori:



När Umeå 1637 blev residensstad för hela övre Norrland fanns där 40 invånare. Idag har de hunnit bli 120 000 och tillväxten är fortsatt stark. Enligt Umeås vision om "Hållbar storstad" ska folkmängden i kommunen om 35 år vara hela 200 000 – och detta i en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stad.

Umeå kan blicka tillbaka på en tid av tillväxt som är åtminstone sekellång. Tillverkningsindustrin som blomrade upp i början på 1900-talet är ett kapitel i Umeås framgångssaga. Hilding Carlssons mekaniska verkstad konstruerade Sveriges första rälsbuss 1933. Ungefär vid samma tid började uppfinnaren Gösta Nyström tillverka bilkarosser i trä på sitt möbelsnickeri. Ur detta föddes välrenommerade Volvo Lastvagnar som numera har runt 1 000 anställda.

Dagens näringsliv är differentierat med IT-företag, forskningsbaserade bioteknikindustrier och skogs- och verkstadsindustrier. Umeås har sex exportföretag som omsätter mer än en miljard kronor per år. Bredbandsutbyggnaden började tidigt och Umeå kan idag skryta med att ha västvärldens snabbaste bredbandsnät. Optimismen i Umeå tar sig många konkreta uttryck, inte minst vad gäller investeringar i fastigheter och infrastruktur. I kvarteret Forsete mitt i stan satsas bortåt en miljard kronor på att skapa en av landets bästa citygallerior med butiksytor på cirka 20 000 kvadratmeter. På Söderslätt strax utanför centrum bygger IKEA och Ikano ett nytt handelsområde.

Öbacka strand blir ett nytt bostadsområde med 550 lägenheter. I Sandåkern skapas en ny stadsdel med totalt 700 lägenheter som ska hålla högsta miljöstandard. Nordic Logistic Center är satsningen som ska stärka Umeås position som det naturliga transport- och logistiknavet för norra Skandinavien. I detta ingår skapandet av Botniabanan, ny kombiterminal, ny logistikpark, ny ringled och utbyggd hamn.

Kulturlivet i Umeå är av hävd mycket livfullt med Norrlandsoperan som den stora scenen. Här finns flera välbesökta teatrar, festivaler och muséer. Under 2014 var Umeå hela Europas kulturhuvudstad och man invigde "Kulturväven", en spektakulär och centralt belägen mötesplats för upplevelser och idéer på 24 000 kvadratmeter.

Umeå universitet är ett av Sveriges största med 34 000 studenter och 4 000 anställda. 2009 tillkom nya arkitektthögskolan. Närbelägna Norrlands universitetssjukhus är det största norr om Uppsala och erbjuder specialistvård för patienter från hela landsändan.

NP3 ser en stor utveckling i Umeå och avser att vara fortsatt expansivt i utvalda delområden.

"NP3 är lyhörda för våra synpunkter"



Robotcenter har både verkstad och kontor i lokalerna.

Sedan starten år 2000 har Robotcenter Norr AB hunnit med att flytta fyra gånger. Senaste flyttlasset gick sommaren 2013, till en fastighet på Teg i Umeå som NP3 äger. Och här stannar gärna vd Christer Larsson och hans gäng länge.

–Det fungerar perfekt med NP3. Det är lätt att få kontakt och de är lyhörda för våra synpunkter, säger Christer Larsson.

Robotcenter levererar skräddarsydda lösningar för verkstadsindustrin, industrirobotar bland annat. Verksamheten genererar besök av kunder och intressenter från Asien, Europa och andra delar av världen.

–Med tanke på alla besöken är det viktigt att vi har representativa ytor. Även på så sätt fungerar det bra med NP3. Det är alltid skottat, sandat, rent och snyggt här.

Robotcenter disponerar plan två i huset på Maskingatan 8. Det består av 1 200 kvadratmeter med verkstad och kontor i kombination.

–Vår verksamhet är ganska tjänstemannatät så vi behöver just den här typen av lokaler som tillåter nära samarbete mellan konstruktion och produktion, säger Christer Larsson.

Kreativa näringar växer snabbt



Affärsansvarig: Inger Niva
0920 450 777, inger@np3fastigheter.se

75 383 invånare
Invånare per kvadratkilometer: 35

Största hyresgästerna hos NP3:
PostNord Sverige AB: 15 555 kvm
Ferruform AB: 8 476 kvm
Lakkaapää Sverige AB: 6 240 kvm

Större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Luleå:
1. Luleå kommun: 174 000 kvm
2. Diös: 116 000 kvm
3. Norrporten: 104 000 kvm
4. NP3: 56 000 kvm
5. Galären Holding: 51 000 kvm

Källa: Datscha och företagens egna webbplatser.

Hyresvärde per fastighetskategori:



Redan på medeltiden fanns här en kyrksocken med en hamn och marknadsplats. 1621 utropades Luleå till stad men det skulle dröja innan tillväxten sköt fart. Ännu i början på 1800-talet bodde färre än tusen personer i Luleå. Först omkring 1860 tog det fart då flera industrier startades.

1888 stod malmбанan klar och Luleå blev utskeppningshamn för allt järn från malmfälten. Industrialiseringen fortsatte och perioden 1940–1980 var Luleå en av Sveriges snabbaste växande städer.

Handeln har alltid spelat en stor roll i Luleå. Man gör anspråk på att ha uppfört världens första köpcentrum. Det heter Shopping och är ritat av arkitekt Ralph Erskine. Idag har residensstaden i Norrbotten 75 000 invånare. Tillsammans med grannkommunerna Piteå, Boden, Älvsbyn, Kalix och Övertorneå bildar man en arbetsmarknadsregion med ungefär 173 000 invånare.

Enligt SCB gör åldersstrukturen att folkmängden i Luleå hotar minska något under de närmaste 25 åren. Ett vitalt företagsklimat kan dock förhindra detta och kommunens egen vision är att befolkningen ska öka kraftigt, med 10 000 invånare inom 10–15 år.

Basen i näringslivet utgörs alltså av högteknologisk basindustri. De flesta arbetande lulebor återfinns dock i tjänstesektorn där inte minst kreativa näringar som film och design växer snabbt. Den enskilt mest omtalade satsningen i näringslivet är Facebooks etablering av serverhallar i Luleå. Den första, stor som fem fotbollsplaner, är redan i drift. Två till är planerade.

Luleå är sedan 1971 en studentstad. Skandinaviens nordligaste tekniska universitet hyser idag 19 000 studenter. Forskning bedrivs i nära samarbete med företag som Bosch, Ericsson och Scania samt med ledande internationella universitet. Luleå Tekniska Universitet sätter sin prägel på staden. Den eftergymnasiala utbildningsnivån ligger till exempel klart över riksgenomsnittet.

Kommunikationerna till och från Luleå är goda. Luleå Airport är Sveriges femte största och Norrlands största flygplats med över en miljon passagerare per år och ett dussintal dagliga förbindelser till Stockholm. Luleå hamn och kombiterminalen är identifierade som nationellt strategiska. Landsvägarna E4 och E10 går som pulsådrar genom landskapet. Med tåg tar man sig både till Narvik och Stockholm.

NP3 ser en fortsatt expansion i Luleå de kommande åren och har för avsikt att fortsätta växa här.



Finansiering



”Under 2014 har vår snittränta gått från 3,91 till 2,71 procent, vår prognos för 2015 indikerar fortsatt fallande snittränta”

Lars-Erik Larsson Frengen
Finansansvarig

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

Finanspolicy

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 månader.

Organisation

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

Kapitalförsörjning

Bolagets finansiering består av tre delar; eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder.

Räntebärande skulder

Vid årets slut uppgick räntebärande skulder till 1 957 MSEK (1 448), varav skulder till kreditinstitut uppgick till 1 947 MSEK (1 007). 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 tre 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).

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).

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.

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.

Aktien och ägarna

Den 4 december 2014 startade handeln med NP3s aktie på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora bolag. Aktien öppnade på 34,50 kronor det vill säga 15 procent över teckningskursen om 30 kronor. Intresset för aktien var stort både inför och efter noteringen. Emissionen övertecknades flerfaldigt och omsättningen den första handelsdagen uppgick till 1,7 miljoner aktier.

Aktiekapital och omsättning

NP3 fastigheter AB noterades den fjärde december 2014 på Nasdaq OMX Stockholm mid cap. Aktiekapitalet uppgår till 169 580 134,50 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 48 451 467 och aktien har ett kvotvärde om 3,50 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

NP3s börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier, uppgick per den 31 december 2014 till nära 1,7 miljarder.

Vid årets slut var NP3s aktiekurs 34,60 kronor. Årets högsta betalkurs uppgick till 35 kronor och den lägsta till 32,10 kronor. Under NP3s 16 handelsdagar under året omsattes nära 5,2

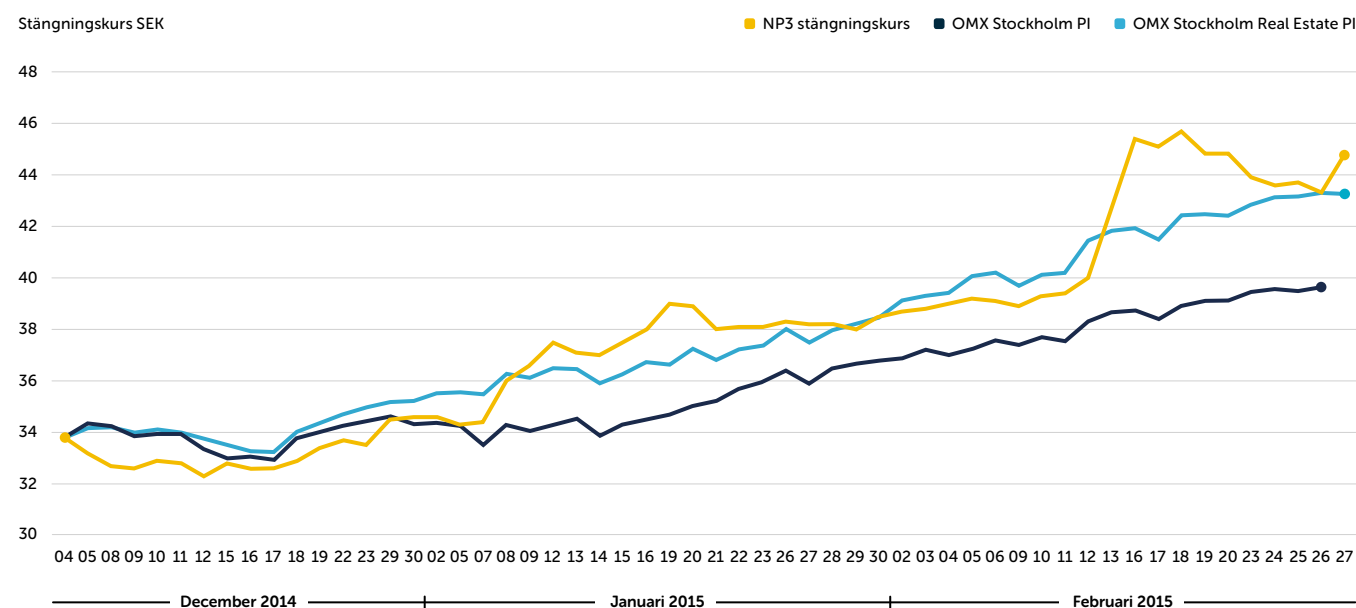
miljoner aktier till ett värde av 172,7 miljoner kronor. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 325 000 aktier per dag fördelat på i snitt 349 avslut per handelsdag.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 295 stycken. Huvudaktieägare är Lars Göran Bäckvall med bolag som äger 9 422 609 aktier vilket motsvarar 19,5 procent av både rösterna och kapitalet.

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 förvaltnings-

Aktiens utveckling i relation till OMX Stockholm PI och OMX Stockholm Real Estate PI



Lars Göran Bäckvall, huvudägare i NP3 Fastigheter.

fastigheter 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.

Åtagande från att sälja aktier

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 motsvarande lock up-avtal som omfattar ett år.

Utdelning

Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningspolicyn gäller från och med för verksamhetsåret 2015. För verksamhetsåret 2014 har styrelsen föreslagit en utdelning motsvarande 0,50 SEK per aktie.

Substansvärde

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2014 till 31,80 kronor. Vid samma tidpunkt uppgick börskursen till 34,60 kronor vilket ger en substanspremie om 9 procent.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), beräknas av eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt beräknat på antal aktier vid periodens slut. EPRA NAV per aktie uppgick till 32,90 kronor. EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag tagit fram nyckeltalet EPRA NAV (Net Asset Value) som används för att beräkna det långsiktiga substansvärdet.



Ägarstruktur

Ägarstruktur 2014-12-31.

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 %
Summa största aktieägare	26 527 386	54,8 %
Summa övriga aktieägare	21 924 081	45,2 %
Totalt antal aktier	48 451 467	
Övriga aktieägare		
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
Totalt antal aktieägare		3 295 st

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 noteringen ⁷⁾	7 666 667	48 451 467	26 833 334	169 580 134	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.



Medarbetare och organisation

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- till 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.

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. En del av den löpande ekonomiska förvaltningen köper NP3 in från Fastighetssnabben.

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 31 december 2014 hade bolaget 15 medarbetare varav 7 är kvinnor och 8 är män. IR-chefen samt två av de affärsområdesansvariga har under 2014 arbetat åt bolaget på basis av konsult- eller uppdragsavtal, där majoriteten av arbetstiden ägnas åt NP3.

	2011	2012	2013	2014
Antal anställda vid årets slut	2	3	5	12
Antal konsulter vid årets slut	1	3	2	3

Organisation



Vår historia

Under en bilresa längs Norrlandskusten i juni 2010 tog äventyret NP3 sin början. Ett telefonsamtal och några möten senare var ”en ny fastighetsjätte i norr” bildad.

Det var en fin försommarmorgon 2010 när Andreas Nelvig och Lasse Bäckvall på fastighetsbolaget Norrlandspojkarna rullade ut från Sundsvall. Det ljusnade både över det intagande landskapet och världsekonomin. Finanskrisen hade börjat bedarra, vilket inspirerade till konstruktiva och offensiva samtal. Diskussionen i bilen tog skruv runt en av Bäckvalls gamla idéer, att skapa ett bolag för ägande och uthyrning av högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige.

Objekt saknades inte. Fastighetsmarknaden var fortfarande trög och det fanns många som ville sälja. Utmaningen var att få loss kapital. Duon funderade över olika möjligheter att få in 200 miljoner kronor som startkapital.

Strax utanför Örnsköldsvik ringde Lasse Bäckvall upp Rickard Backlund som är en av Europas stora fastighetsprofiler, men i Bäckvalls ögon också en trevlig kille från Kramfors. Backlund blev lockad av signalen från Örnsköldsvik, både som affärsman och norrlänning. ”Men vi kommer att behöva 20 gånger så mycket pengar. Kan vi ses i Stockholm i morgon?”, sa Backlund.

Bara ett halvår efter bilresan var det nya företaget bildat, med Andreas Nelvig som vd och Rickard Backlund som ordförande. En första fastighetsportfölj skapades genom att Lasse Bäckvall överlät ett antal fastigheter mot aktier i det nya bolaget, vilket gjorde honom till enskilt störste ägare.

Därmed fanns det tillgångar att belåna och i början av 2011 kunde NP3 presentera ett större förvärv i form av Lillänge köpcentrum i Östersund. Affären blev rejält uppmärksammasad och pressen rapporterade om den nya ”fastighetsjätten” i norr. Varumärket NP3 hade fått sitt genombrott.

Inriktningen mot Norrland och norra Sverige var från första början en viktig komponent. Även om engagemanget bland delägare och andra intressenter primärt vilat på affärsmässiga grunder så har NP3 rönt stor uppskattning för den uttalade viljan att satsa och tro på Sundsvall och norra Sverige som helhet. Ett konkret uttryck för detta var den förening ”NP3 Vänner” som bildades bland ett stort antal investerare som ville vara en del av engagemanget och satsningen.

Initialerna NP är bärare av företagets kärnvärden, där N står för Norra Sverige och P står för Personligt. En prestigelös hållning med nära relationer till kunder och andra intressenter är idealet.

Hållbarhet

Hög integritet och ett gott etiskt handlande medarbetare emellan och mot kunder är en självklarhet för NP3. Vi är även övertygade om att en miljöeffektiv förvaltning och organisation bidrar till att NP3 står rustat i mötet med framtida utmaningar.

Miljö

NP3 arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan. Som en del i miljöarbetet besiktar och underhåller man systematiskt fastigheterna i enlighet med de tre- till 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.

NP3 ska:

- Integrera miljöfrågorna i verksamheten så att företaget uppfyller myndigheters och kunders krav.
- Tillse att man uppfattas som ett företag med engagemang i miljöfrågor.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning.
- Använda energi på ett ansvarsfullt och sparsamt sätt.
- Vid inköp säkerställa att produkter och tjänster uppfyller legala miljökrav.

Anställdas arbetsvillkor och rättigheter

NP3 stödjer och respekterar internationellt proklamerade mänskliga rättigheter och alla som arbetar hos NP3 ska inte tvingas lida fysiskt eller mentalt av sitt arbete på något sätt. Alla anställda ges frihet att fredligt och lagligt bilda och ansluta sig till föreningar som de väljer själva samt att de ges rätt att förhandla kollektivt. Ingen anställd får diskrimineras till exempel på grund av kön, sexuell läggning, civilstånd,



religion, politisk uppfattning, nationalitet eller annat. Alla anställda ska behandla varandra med respekt och värdighet. Besträffning, fysiska, verbala eller andra olagliga trakasserier och varje form av hot eller skrämsel är förbjuden.

Affärsetik

NP3 och dess anställda ska följa alla lagar och förordningar som är tillämpliga. Anställda får inte ta emot eller erbjuda gåvor, förmåner, ersättningar eller representation som skulle utgöra lagbrott eller som skulle kunna påverka, eller tyckas påverka, det yrkesmässiga omdömet. NP3 följer den av Institutet mot mutor framtagna Näringslivskoden.

Engagemang och samhällsansvar

För NP3 är det viktigt att ta del av det samhälle och de områden i vilket bolaget verkar. NP3 brinner för utvecklingen av norra Sverige och har valt att aktivt stödja och engagera sig i ett flertal idrottsföreningar på orterna där vi finns. Vi vill att

vår sponsring ska vara tillgänglig för alla medborgare och därför passar idrottsföreningar bra in eftersom vi då når ut till stora grupper och gemenskapen är central. NP3 sponsrar bland annat ishockeylagen Brynäs, Leksand och Timrå; fotbollslagen GIF Sundsvall, Gefle IF och Brage; basketlaget Sundsvall Dragons samt Öjestrands Golf och Granlo BK.

NP3 är även engagerat i samarbeten via nätverk och kommunala företagarföreningar för att bidra till utvecklingen av norra Sverige. NP3 samarbetar och stödjer Näringslivsbo-laget i Sundsvall för att gynna affärsutveckling, företagande och nyetableringar av företag på orten. Ett annat engagemang NP3 har är Marknadsplats Gävle som är ett samarbete mellan Gävles större fastighetsägare och Gävle kommun. Samarbetets syfte är att utveckla Gävle som etableringsort och driva etableringar till Gävle. Ytterligare ett engagemang NP3 har är evenemanget Näringslivets Pris i Luleå som uppmärksammar goda förebilder inom företagande.

Förvaltningsberättelse 2014

Verksamheten

NP3 Fastigheter AB (publ) är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag inriktat på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. NP3 har sedan starten i slutet av 2010 haft en aktiv tillväxtstrategi med fokus på fastigheter med bra kassaflöden och hög avkastning. Fastigheterna finns inom fastighetstyperna handel, lager/logistik, industri och kontor.

Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB, har inget direktäggande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolaget samt koncernledning och finansieringstjänster. Samtlig personal är anställda i moderbolaget.

Organisation

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner, uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning. Vid årsskiftet har bolaget 15 medarbetare.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 250 309 KSEK (148 563).
- Koncernen redovisar ett driftöverskott om 193 897 KSEK (115 748) och ett resultat före skatt om 170 564 KSEK (47 376).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 12 578 KSEK (5 310).
- Moderbolaget redovisar ett rörelseresultat om –13 473 KSEK (–8 186) och ett resultat före skatt om 42 919 KSEK (11 083).

Kommentar till årets resultat finns på sidan 55.

Årets väsentliga händelser

- 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 det egna kapitalet 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.
- Förvärv av totalt 62 stycken fastigheter för 1 527 MSEK och försäljning av en fastighet för 14 MSEK har genomförts. Bland förvärven var den enskilt största en portfölj om 38 fastigheter belägna i norra Sverige för 760 MSEK. I och med det förvärvet förstärktes marknadspositionen i de nya marknadsområdena Umeå och Luleå väsentligt.

Aktier och innehav

Det totala antalet aktier uppgår till 48 451 467 och aktien har ett kvotvärde om 3,50 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut var NP3s aktiekurs 34,60 kronor. Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 295 stycken. Huvudaktieägare är Lars Göran Bäckvall med bolag som äger 9 422 609 aktier vilket motsvarar 19,5 procent av både rösterna och kapitalet. Ingen annan ägare har en ägarandel som överstiger 10 procent. De fem största ägarna per 2014-12-31 samt ledande befattningshavare har genom separata lock-up avtal förbundit sig att inte sälja eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta sina innehav av aktier. För styrelsens bemyndigande att ge ut aktier se bolagsstyrningsrapport sidan 44.

Händelser efter räkenskapsårets slut

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

Den 26 mars förvärvar NP3 en fastighet, Gällivare 12:334 till ett underliggande fastighetsvärde om 110 MSEK. Dessutom har två mindre förvärv av fastigheter i Sundsvall samt försäljning av två fastigheter i Härnösand genomförts under februari och mars.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget ser en fortsatt positiv tillväxt de kommande åren som kommer att bidra till att stärka nyckeltalen och generera fortsatt god avkastning till aktieägarna.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer finns beskrivet i not 2. Finansiella instrument och riskhantering finns även beskrivet i not 25.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Fastighetsrelaterade				
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	125	66	45	17
Uthyrbar area vid periodens utgång, tusen kvm	473	237	167	63
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	3 333	1 737	1 250	601
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 044	7 343	7 508	9 468
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	96	96
Överskottsgrad, %	77	78	78	80
Direktavkastning, %	8,0	8,1	8,2	7,6

Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	15,2	15,2	24,7	29,2
Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %	13,6	8,4	11,9	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	2,0	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,9	2,3	1,9
Belåningsgrad fastigheter, %	58,4	59,7	60,9	65,5
Soliditet, %	41,5	15,4	12,8	7,9
Soliditet inkl. konvertibla lån, %	41,5	37,8	31,5	25,8
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,9	4,2	4,9

Aktierelaterade före utspädning				
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 451	344	210	98
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	25 529	271	175	77
Eget kapital, SEK/aktie	31,8	40,7	39,4	25,1
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,3	9,7	7,6	7,1
Resultat efter skatt, SEK/aktie	5,5	5,8	11,4	3,3
Utdelning, SEK/aktie	–	–	–	–

Aktierelaterade efter utspädning				
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental	–	807	494	229
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 451	1 151	705	327
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	33 628	907	596	142
Eget kapital, SEK/aktie	31,8	29,9	29,0	24,8
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	3,3	2,9	2,2	3,8
Resultat efter skatt, SEK/aktie	4,4	2,4	4,0	2,7
Aktiekurs vid periodens slut SEK/aktie	34,60	–	–	–

Definitioner se sid 84.

- 1) NP3 redovisar i enlighet med IFRS för åren 2012, 2013, 2014 och för året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper.
- 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 ensidig rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningsseffekt 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.



Bolagsstyrningsrapport

Inledning

Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar hur riskerna i verksamheten begränsas.

Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.

Externa regelverk

- Den svenska aktiebolagslagen och redovisningslagstiftning
- NASDAQ Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd instruktion
- Policy för information och IR, Finanspolicy, Ekonomihandbok
- Processer för intern kontroll och riskhantering

Bolagsordning

Bolagets firma är NP3 Fastigheter Aktiebolag och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Sundsvall.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet. Bolagets fastigheter ska till övervägande del vara belägna i norra Sverige. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida.

Bolagsstämma

Bolagets högsta beslutande organ är årsstämman (ordinarie bolagsstämma) som hålls i Sundsvall under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. Tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger stämman aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. På årsstämman utses styrelse och styrelsens ordförande



Foto: Nasdaq

samt slås fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning samt beslutar om bland annat ändringar i bolagsordning och om förändring av aktiekapitalet.

Senaste årsstämma ägde rum den 3 april 2014 i Sundsvall, vid stämman representerades 327 973 aktier, motsvarande 82,3 procent av totala antalet aktier och röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2013 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning. Det beslutades att ingen utdelning skulle lämnas, att arvode till styrelsens ordförande ska uppgå till 150 KSEK och övriga ledamöter till 50 KSEK vardera. Ersättning för medlemmar i investeringskommittén ska uppgå till ytterligare 50 KSEK vardera. Omval av styrelsens ordförande Rickard Backlund samt omval av ledamöterna Lars Göran Bäckvall, Anders Nilsson, Per-Olof Jämtberg, Christian Hahne, Sture Kullman, Anders Öquist

samt Håkan Östlund. Nyval av ledamoten Lisa Flodin. Stämman beslutade vidare om ändringar i bolagsordningen för att göra bolaget till avstämningsbolag, och bemyndigade för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt konvertibla skuldebrev.

Den 19 juni hölls en extra bolagsstämma i Sundsvall, vid vilken det beslutades att byta bolagskategori och omvandla bolaget till publikt aktiebolag. Den 16 september hölls en extra bolagsstämma, vid vilken det beslutades om uppdelning av aktierna (aktiesplit 20:1), om vissa ändringar av bolagsordningen med anledning av notering på Nasdaq Stockholm, om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission, att ej vidta fyllnadsval för avgången styrelseledamot samt om förtydligande avseende arvoden till styrelsens ordförande.

Aktier och aktieägare

NP3 Fastigheters aktie har under 2014 registrerats för handel på NASDAQ Stockholm AB Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick

det totala antalet aktier till 48 451 467 stycken fördelade på cirka 3 300 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 94,8 procent av huvudsakligen svenska institutioner och fonder och 5,2 procent av utländska investerare. NP3 har ingen direkt-registrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10 procent. Aktiekapitalet uppgår till 169 580 134 kronor, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kronor och varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet. Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Valberedning inför årsstämman 2015

Valberedningen ska enligt beslut på bolagsstämman den 16 september 2014 bestå av fyra ledamöter. En av ledamöterna ska vara styrelsens ordförande 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, med undantag för bolag under upplösande. Valberedningen har 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 revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor. Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess ny valberedning har utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöternas enas om annat, vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren. Valberedningens arbete utförs i enlighet med de instruktioner som antagits och, såvitt tillämpligt, i linje med svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningen inför årsstämman 2015 består av:

- Håkan Andersson, vd, Norrlandspojkarna Fastighets AB är utsedd av Norrlandspojkarna Fastighets AB.
- Henrik Bonde, placeringsdirektör, Östersjöstiftelsen är utsedd av Östersjöstiftelsen.
- Margareta Jonsson, styrelseordförande, Polarrenen AB är utsedd av Polarrenen AB.
- Rickard Backlund, styrelsens ordförande.

Valberedningen har hållit fyra möten inför årsstämman 2015.

Styrelsen

Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tretton ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen ska väljas på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma. Styrelsen har under tiden fram till extra bolagsstämma den 16 september bestått av nio ordinarie ledamöter med Rickard Backlund som ordförande. Vid extra bolagsstämman valde ledamot Håkan Östlund att lämna styrelsen och ingen ny ledamot valdes in. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och svensk kod för bolagsstyrning. För beslut i styrelsen gäller Aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Nelvig närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i investeringskommittén. Styrelseledamöterna har inte rätt till något avgångsvederlag.

Styrelsens ansvar

Enligt svensk aktiebolagslag och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga ägares intresse tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för verksamheten. Mot bakgrund av detta svarar styrelsen för att fastställda mål och strategier avseende verksamhet i bolaget ska uppnås. Vidare svarar styrelsen för att bolagets verksamhetsinriktning är föremål för fortlöpande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen.

I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhets mål, och strategier för bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande förvärv, investeringar och försäljningar eller omstruktureringar av fastighetsbeståndet.



RICKARD BACKLUND
Styrelseordförande sedan 2010. Född 1950. Civilingenjör Väg och Vatten vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Ordförande Apeiron Real Estate AB, ordförande Amasten Holding AB (publ), ordförande Hancap AB (publ), vd Grön Bostad AB.
Bakgrund: Tidigare koncernchef för Aberdeen Property Investors och medlem i ledningsgruppen för Aberdeen Asset Management AB.
Innehav i bolaget: 129 200 aktier, 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



LISA FLODIN
Styrelseledamot sedan 2014. Född 1972. Kandidatexamen i ekonomi, Mittuniversitetet samt MBA-examen, San José State University.

Övriga uppdrag: CFO och tf vd på Cityhold Property AB samt uppdrag inom Cityhold-koncernen och styrelseledamot/ägare Flodin Kapital AB.
Bakgrund: Erfarenheter från både revisions- och fastighetsbranschen. Har tidigare jobbat på bland annat London & Regional Properties, TK Development, Grant Thornton och Mandamus AB.
Innehav i bolaget: –
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



LARS GÖRAN BÄCKVALL
Styrelseledamot sedan 2010. Född 1946. Ingenjörsexamen, Stockholms Tekniska Institut.

Övriga uppdrag: Vd/styrelseledamot Norrlandspojkarna Aktiebolag samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Poularde AB, styrelseledamot Norrlandspojkarna Entreprenad AB, styrelseordförande Frösö Park Fastighets AB.
Bakgrund: Aktiv huvudägare i Norrlandspojkarnas Fastighetsaktiebolag. Lars Göran har en gedigen bakgrund från ett flertal branscher och är en framgångsrik entreprenör.
Innehav i bolaget: 9 422 609 aktier genom bolagen Poularde AB, Norrlandspojkarna AB och Norrlandspojkarna Lokaler AB.
Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



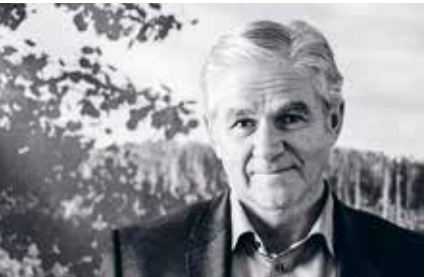
CHRISTIAN HAHNE
Styrelseledamot sedan 2012. Född 1945. Jurist och ekonom vid Uppsala och Lunds universitet.

Övriga uppdrag: vice VD Erik Selin Fastigheter AB, arbetande styrelseordförande Fastighets AB Centur samt uppdrag i koncernbolag, styrelseordförande Alnova Balkongsystem AB, styrelseledamot Amasten Holding AB (publ).
Bakgrund: Tidigare bland annat vd för Newsec Corporate Finance AB, Partner i TP Group AB (Niras Sweden AB). Representerar Erik Selin Fastigheter AB.
Innehav i bolaget: Äger via bolag 20 000 aktier i NP3, 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 Welanders, Jämtberg, styrelseordförande Localis Fastigheter AB, styrelsesuppleant NP3 Intressenter i Gävle AB samt styrelsesuppleant Localis Rederigatan AB.
Bakgrund: Tidigare vd för Cederlöfs Fastighets AB samt koncernchef för Cefab-gruppen. Har även arbetat som revisor och controller i större industriföretag. Representerar NP3 Intressenter i Gävle AB.
Innehav i bolaget: 117 040 aktier privat och genom bolaget P-O Jämtberg Konsult nr 2 AB, 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).
Ej oberoende i förhållande till bolaget.



ANDERS NILSSON
Styrelseledamot sedan 2011. Född 1951. Civilingenjör.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande SSG Standard Solutions Group AB, styrelseledamot Softronic AB (publ), styrelseledamot Lundalogik AB, styrelseledamot Picea Bygg AB, styrelseordförande SamlInvest Mitt AB.
Bakgrund: Tidigare vd och koncernchef för IT-konsultbolaget Know It AB (publ) 2003–2011. Representerat NP3 Vänner i Sundsvall AB. 2006–2008 ordförande för Academedia (publ).
Innehav i bolaget: 92 644 aktier genom bolaget Implementeringssystem i Sundsvall AB och 59 009 aktier genom delägda bolaget To Ankero AB, 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



STURE KULLMAN
Styrelseledamot sedan 2012. Född 1952. Civilekonom vid Handelshögskolan, Göteborgs universitet.

Övriga uppdrag: Vd för AB Gullringsbo Egendomar, styrelseledamot Svenska Hus AB, styrelseordförande CRM Treasury Systems Aktiebolag, styrelseledamot MVB Holding AB, styrelseledamot Wangeskog Hyrcenter AB.
Bakgrund: Tidigare revisor och kontorschef vid Reveko samt vd, vice vd och ekonomi-direktör i såväl börsnoterade som ägarledda bolag. Representerar Allba Holding och Östersjöstiftelsen.
Innehav i bolaget: –
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 Guldfiskens Kök AB, styrelseledamot UpKeeper Solutions AB, styrelseordförande i Hermelinen fastigheter i Luleå.
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.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och en investeringskommitté. Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om marknadsläget på hyres- och fastighetsmarknaden. Möten i samband med bolagets rapportering behandlar marknadsvärdering av fastighetsportföljen och fastställer periodens eller årets resultat och finansiella ställning. Inför årsstämman lämnar styrelsen förslag till vinstdisposition. Vid det konstituerande mötet ska styrelsen bland annat fastställa bolagets firmatecknare, utse revisionsutskott, ersättningsutskott samt investeringskommitté.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar i styrelsen för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordförande ska fortlöpande hålla kontakt och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd, samt med stöd av övriga styrelseledamöter med särskilt god börserfarenhet, stödja bolagets vd och ledning i informationsgivningsfrågor.

Styrelsens arbete under 2014

NP3s styrelsearbete under året har till stor del präglats av den noteringsprocess som bolaget har genomgått vilket inneburit ett ökat antal möten och stor delaktighet bland annat av finansiella och legala rådgivare. Under året har också styrelsen genomgått börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag samt fått information om regler och ansvar för styrelsen i ett noterat bolag.

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2014 har styrelsen hållit 21 stycken sammanträden, varav ett konstituerande möte, tio telefonmöten, två per capsulam och åtta fysiska möten.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan att styrelsen i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt koden. 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.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsen har under 2014 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.
- 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. Majoriteten 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 mötesanteckningar. Investeringskommittén rapporterar och lämnar rekommendationer till styrelsen vid förvärvsförslag. Investeringskommittén ska, förutom vd, bestå av tre till fyra styrelsemedlemmar, inklusive styrelsens ordförande.

Verkställande direktören

Andreas Nelvig är NP3s vd sedan bolaget bildades. Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i Aktiebolagslagen samt de instruktioner för vd och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Vd har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska vd 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 vd. Uppsägningstiden för vd är tolv månader för bolaget och sex månader för vd. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

I bolagets ledningsgrupp ingår vd, ekonomichef samt IR-chef. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde och gemensamt diskuteras på ledningsgruppsmöten övergripande verksamhetsfrågor. Ekonomichefen har vid anställningens upphörande i samband med kontrollägarskifte rätt till sex månadslöner i avgångsvederlag. För den sedan 2015 anställda IR-chefen är uppsägningstiden sex månader både för bolaget och IR-chefen. Bertil Ternert var IR-chef under 2014 och kommer att kvarstå inom bolaget på konsultbasis till och med juni 2015.

Ersättningsprinciper och incitamentsprogram

Ersättning och förmåner till vd beslutas av styrelsen. Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsen. Vd kan enligt anställningsavtal erhålla tre månadslöner, ekonomichefen kan enligt anställningsavtal erhålla en månadslön och nuvarande IR-chefen kan enligt anställningsavtal erhålla två månadslöner per år i bonus. Förslag till beslut på nästkommande årsstämma lyder, ersätt-

Ledning

NP3s ledning består av vd, ekonomichef och chef Investor Relation. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin.



LINDA EKMAN

Ekonomichef sedan 2012. Född 1979. Civilekonom med magisterexamen, Uppsala universitet.

Bakgrund: Controller Permobil Group Finance, redovisningsansvarig Mitthem och flera års erfarenhet från KPMG (revisionsbranschen).
Innehav i bolaget: 20 000 syntetiska optioner (serie 2014).



CARL LINTON

Chef Investor Relations sedan 2015. Född 1972. Fil. Mag. King's College, London.

Bakgrund: IR-ansvarig på Acando, PR-chef Coca-Cola Sverige. Certifierad av Swedish Investor Relations Association.
Innehav i bolaget: –



ANDREAS NELVIG

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, styrelseledamot Tre Jonsson Bygg AB, styrelseledamot Jonels AB, styrelseledamot Duplicera AB, vice ordförande GIF Sundsvall.
Bakgrund: Tidigare har Andreas varit vd för det egna byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.
Innehav i bolaget: 164 880 aktier genom bolaget Jonels AB, 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).

ning till vd utgörs av fast lön, övriga förmåner samt pension. Rörlig lön utgår ej. Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst två månadslöner.

Vid tre tillfällen före bolagets notering har avtal om så kallade syntetiska optioner tecknats med styrelseledamöter, vd, anställda i bolaget samt inhyrda medarbetare till bolaget. De syntetiska optionerna ger innehavaren rätt att vid en framtida tidpunkt (optionens slutdag vilket den första var 2014-12-31 och kommande är 2016-04-01 respektive 2017-02-28) erhålla ett kontantbelopp vars storlek beror på värdet på slutdagen för aktie i bolaget. För erhållandet av en sådan option har innehavaren erlagt ett kontant belopp (optionspriset) motsvarande ett uppskattat marknadsvärde som har beräknats enligt Black-Scholes modell för värdering av optioner. Bolaget avser ej att ge ut syntetiska optioner i framtiden.

Revision

Revisorn ska granska NP3s årsredovisning och räkenskaper samt styrelsen och vds 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.

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 och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvar 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 att hantera ännu ej offentliggjord information samt loggbok för att hantera sådan information.

Finansiella rapporter



Rapport över totalresultat i koncernen			
Belopp i KSEK	Not	2014	2013
Hysesintäkter	3, 4	250 309	148 563
Fastighetskostnader	5	–49 167	–27 978
Fastighetsskatt		–7 245	–4 837
Driftöverskott		193 897	115 748
Central administration	6, 7, 8	–23 354	–11 015
Ränteintäkter	10	603	272
Räntekostnader	11	–49 431	–36 511
Ränta på konvertibla skulder	11	–10 926	–15 956
Förvaltningsresultat		110 790	52 538
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	57 023	–7 931
Värdeförändringar derivat	13	2 751	2 769
Resultat före skatt		170 564	47 376
Aktuell skatt	14	–6 732	–387
Uppskjuten skatt	14	–22 769	–15 305
Årets resultat		141 063	31 684
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		141 063	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 per 29 september 2014 genom att antal aktier har multiplicerats med 20.

Resultat per aktie		
– före utspädning (SEK)	5,53	5,84
– efter utspädning (SEK)	4,45	2,43
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning*	25 529 100	271 053
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	33 628 061	907 180

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

Beräkning av resultat per aktie har gjorts enligt följande:

Resultat per aktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, KSEK	141 063	31 684
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	25 529 100	271 053
Resultat per aktie före utspädning	5,53	5,84

Resultat per aktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, KSEK	141 063	31 684
Återläggning av räntekostnad efter skatt* avseende konvertibla lån, KSEK	8 522	13 563
Justerat resultat, KSEK	149 585	45 247
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	33 628 061	907 180
Resultat per aktie efter utspädning	4,45	2,43

Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	25 529 100	271 053
Tillkommer vägt genomsnittligt antal aktier vid full konvertering	8 098 961	636 127
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	33 628 061	907 180

* Beräknad skatt 15 procent för år 2013.

Kommentar till resultat

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

Resultat

Förvaltningsresultatet för året, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 111 MSEK (52). 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).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	3 332 750	1 736 960
Rörelsefastighet	15	12 354	12 438
Inventarier och bilar	16	2 868	1 535
Övriga anläggningstillgångar		4 407	177
Summa anläggningstillgångar		3 352 379	1 751 110

Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	19	47 746	10 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 992	2 377
Likvida medel		299 752	57 216
Summa omsättningstillgångar		362 490	70 216
Totala tillgångar		3 714 869	1 821 326

Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20	1 540 286	279 949

Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	21	53 592	30 627
Derivat	13, 25	–	288
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25	1 886 588	992 876
Konvertibla skulder	23	–	407 898
Övriga långfristiga skulder	27	12 815	3 304
Summa långfristiga skulder och derivat		1 952 995	1 434 993

Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	25	60 478	43 761
Derivat	13, 25	49	2 512
Övriga kortfristiga skulder		95 895	21 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 167	38 346
Summa kortfristiga skulder och derivat		221 589	106 384
Totalt eget kapital och skulder		3 714 869	1 821 326

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Panter och säkerheter för egna och koncernens skulder			
Fastighetsinteckningar		2 020 551	1 131 349
Bankmedel		2 500	–
Aktier i dotterbolag		69 291	42 868
Summa		2 092 342	1 174 217
Eventalförpliktelser		Inga	Inga
Borgensåtagande Fastigo		52	–

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i KSEK	Antal utestående aktier (stycken)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget Kapital 2013-01-01	210 298	14 720	82 730	68 411	165 861
Nyemission	85 512	5 987	38 410		44 397
Nyemission	48 321	3 382	35 315		38 697
Justering lånekostn. konvertering			–690		–690
Årets totalresultat*				31 684	31 684
Utgående eget kapital 2013-12-31	344 131	24 089	155 765	100 095	279 949

Ingående Eget kapital 2014-01-01	344 131	24 089	155 765	100 095	279 949
Split 20:1	6 882 600				
Konvertering av konvertibla skulder	18 676 320	65 367	417 010		482 377
Nyemissioner	22 892 547	80 124	579 373		659 497
Emissionskostnader			–22 600		–22 600
Årets totalresultat*				141 063	141 063
Eget kaptial 2014-12-31	48 451 467	169 580	1 129 548	241 159	1 540 286

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbo-laget. Aktiesplit om 20:1 genomfördes i september 2014 vilket ändrade antalet aktier från 2 039 240 till 40 784 800 stycken aktier. Kvotvärdet för aktien ändrades från 70 SEK per aktie till 3,50 SEK per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

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

Rapport över kassaflöde i koncernen		
Belopp i KSEK	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	110 790	52 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–589	–2 013
	110 201	50 525
Betald skatt	1 416	–387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 617	50 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	–35 718	348
Ökning(+)/Minskning (–) av rörelseskulder	–448 916	–1 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–373 017	49 133
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–767 651	–136 482
Avyttrade förvaltningsfastigheter	2 426	3 944
Investeringar i befintliga fastigheter	–25 935	–61 666
Investeringar i finansiella tillgångar	–300	–122
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–791 460	–194 326
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	629 171	45 375
Upptagna lån	2 191 798	591 900
Amortering av lån	–1 413 955	–469 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 407 014	167 744
Årets kassaflöde	242 537	22 551
Likvida medel vid årets början	57 216	34 665
Likvida medel vid årets slut	299 752	57 216

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen	2014	2013
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	603	272
Erlagd ränta	–60 600	–52 262
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	900	575
Omvärdring syntetiska optioner	–3 214	–205
Återläggning finansiella kostnader vid konvertering konvertibla skulder*	1 955	–2 793
Rearesultat avyttring fastighet/bolag	–230	410
	–589	–2 013
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	299 752	57 216
Förvärv av förvaltningsfastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	1 522 846	470 251
Rörelsefordringar	10 367	4 515
Likvida medel	13 379	13 517
Summa tillgångar	1 546 592	488 283
Avsättningar	6 075	14 422
Lån	210 209	299 605
Rörelseskulder	549 278	24 257
Summa skulder och avsättningar	765 562	338 284
Köpeskilling	781 030	149 999
Utbetald köpeskilling	781 030	149 999
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–13 379	–13 517
Påverkan på likvida medel	767 651	136 482
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastighet	10 985	5 441
Rörelsefordringar	66	24
Likvida medel	–	100
Summa tillgångar	11 051	5 565
Lån	7 150	–
Rörelseskulder	3 999	2 883
Summa skulder och avsättningar	11 149	2 883
Försäljningspris	2 426	4 044
Erhållen köpeskilling	2 426	4 044
Avgår: Likvida medel i avyttrad verksamhet	–	–100
Påverkan på likvida medel	2 426	3 944

* Finansiell kostnad konvertibla skulder avser kostnader för upptagande av konvertibla skulder som fördelats enligt andel som avser aktier till att minska eget kapital och enligt andel som avser konvertibla skulder att minska lånet vilken sedan har fördelats över lånets återstående löptid, fram till 2018-06-30. I samband med konvertering i förtid återlades kostnaden återstående perioder i sin helhet.

Resultaträkning – moderbolaget			
Belopp i KSEK	Not	2014	2013
Nettoomsättning		12 578	5 310
Personalkostnader	8	–8 665	–3 307
Övriga externa kostnader	6	–17 326	–10 159
Avskrivningar	7	–60	–30
Rörelseresultat		–13 473	–8 186
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	9	69 618	37 454
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 146	2 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–13 936	–17 449
Övriga finansiella kostnader		–459	–2 793
Resultat efter finansiella poster		42 896	11 083
Bokslutsdispositioner		23	–
Resultat före skatt		42 919	11 083
Skatt på årets resultat	14	–4 983	–
Årets resultat*		37 936	11 083
* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.			

Balansräkning – moderbolaget			
Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och bilar	16	447	152
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	17	244 794	244 573
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	598	177
		245 392	244 750
Summa anläggningstillgångar		245 839	244 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		–	122
Kundfordringar		255	58
Fordringar hos koncernbolag		1 003 824	399 968
Övriga fordringar		693	4 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 248	701
		1 006 020	405 037
Kassa och bank		131 856	18 244
Summa omsättningstillgångar		1 137 876	423 281
Summa tillgångar		1 383 715	668 183

Eget kapital och skulder		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		169 580	24 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 130 386	145 201
Balanserad vinst		20 688	9 606
Årets resultat		37 936	11 083
		1 189 010	165 890
Summa eget kapital		1 358 590	189 979
Obeskattade reserver	22		
Periodiseringsfonder		171	194
Långfristiga skulder			
Konvertibla lån	23,24	–	410 449
Skulder till kreditinstitut	25	–	3 268
Övriga långfristiga skulder		2 815	3 099
		2 815	416 816
Kortfristiga skulder			
Andra räntebärande skulder		–	41 920
Skatteskulder		4 862	–
Leverantörsskulder		5 189	977
Skulder till koncernbolag		–	7 994
Övriga kortfristiga skulder		2 458	1 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 629	9 031
		22 138	61 194
Summa eget kapital och skulder		1 383 715	668 183
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Aktier i dotterbolag		42 422	42 322
Bankmedel		2 500	–
Summa		42 922	42 322
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgen till förmån för koncernbolag		1 791 993	1 003 450
Borgensåtagande Fastigo		52	–
Summa		1 792 045	1 003 450

Rapport över förändring eget kapital	Aktiekapital	Övr. bundet eget kapital	Fritt eget kapital
2013			
Vid årets början	13 381	1 339	92 262
Ej registerat aktiekapital	1 339	–1 339	–
Nyemission	8 102	1 267	62 545
Årets resultat	–	–	11 083
Vid årets slut	22 822	1 267	165 890
2014			
Vid årets början	22 822	1 267	165 890
Ej registerat aktiekapital	1 267	–1 267	–
Nyemission	80 124	–	590 774
– avgår emissionskostnader	–	–	–22 600
Konvertering konvertibla skulder	65 367	–	417 010
Årets resultat			37 936
Vid årets slut	169 580	–	1 189 010

Kassaflödesanalys – moderbolaget		
Belopp i KSEK	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	42 896	11 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	60	–11 970
	42 956	–887
Betald skatt	1	5 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 957	4 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	–512 357	–227 500
Ökning(+)/Minskning (–) av rörelseskulder	–71 617	3 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–541 017	–219 733
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	–221	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–355	–182
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	–421	–7 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–997	–7 335
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	629 171	45 375
Upptagna lån	74 143	40 004
Upptagna konvertibellån	–	168 160
Amortering av låneskulder	–47 687	–18 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	655 627	235 023
Årets kassaflöde	113 613	7 955
Likvida medel vid årets början	18 244	10 289
Likvida medel vid årets slut	131 856	18 244

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – moderbolaget		
Belopp i KSEK	2014	2013
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	1 146	2 057
Erlagd ränta	–13 441	–17 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Anteciperad utdelning från dotterbolag	–	–12 000
Avskrivningar av tillgångar	60	30
	60	–11 970
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	131 856	18 244

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	
Belopp i KSEK om inget annat anges.	
Grunder för redovisningen	Kritiska bedömningar
Koncernredovisning för NP3 Fastigheter har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).	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.
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 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.	Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning om framtida kassaflöden samt att rimligt avkastningskrav fastställs. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av separat avsnitt om fastighetsvärdering i de finansiella rapporterna.
För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 <i>Utformning av finansiella rapporter</i> respektive IAS 7 <i>Rapport över kassaflöden</i> . De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.	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.
Funktionell valuta och rapporteringsvaluta	Klassificering
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.	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 förvaltningsfastigheterna löpande efter förvärvstidpunkten redovisas värderade till verkligt värde utan avdrag för den vid förvärvstidpunkten

uppkomna skatterabatten. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten således att helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten.

Redovisning av segment

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

Koncernredovisning

Koncernens finansiella rapporter inkluderar moderbolag och de dotterbolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattade vid årsskiftet utöver moderbolaget de under företagsinformation angivna dotterbolagen i not 17 med tillhörande underkoncerner. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

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

Under 2014 har bolaget tillämpat huvudregeln i RFR 2 vilket innebär att koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som resultat av andelar i koncernbolag. Under 2013 redovisades koncernbidragen i sin helhet över eget kapital, vilket har omräknats till följd av redovisningsprincip. Koncernbidragen år 2013 uppgick till 25 454 KSEK.

Intäkter

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

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

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod 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, investerarrelationer, 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 hänförlara till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektiv-räntemetoden. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultatförs för den period de avser. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom lön och semester samt därpå aktuella sociala avgifter redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. NP3s fastigheter har endast pensionslösningar för bolagets anställda som är att betrakta som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelser begränsas till det belopp företaget accepterat att betala och att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Collectum. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som 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. Förändring av uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Leasingavtal

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

Förvaltningsfastigheter

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförlara 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. Inga lånekostnader aktiveras i form av tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

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 hänförlara 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, uttrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker beroende på kategorisering. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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. Företaget klassificerar hyresfordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning och det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Hyresfordringarna provas individuellt för nedskrivning utifrån historiska erfarenheter.

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 hänförts till lånedelen och värderas till utställt belopp.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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 Fastigheter har endast ränteswap som derivatinstrument.

Eget kapital

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

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 finansieringsverksamhet-ens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Nya redovisningsregler

Nya standarder som trätt i kraft 2014 eller senare har inte medfört någon påverkan på NP3s finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2015

Den 13 juni 2014 godkände EU IFRIC 21 avgifter vilken anger att statliga avgifter, för NP3s del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari varje år. NP3 kommer att att tillämpa IFRIC 21 från och med 1 januari 2015. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på rapport över finansiell ställning löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Tolkningen har ingen påverkan på resultaträkningen.

Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar som ännu ej är godkända av EU
IFRS 9 “Financial instruments” – denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden har omarbetats i olika delar, en del avser redovisning och värdering av finansiella tillgångar samt finansiella skulder, en del avser säkringsredovisning och en del avser nedskrivningar av finansiella tillgångar. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under kommande år att påbörja arbetet med att utvärdera hur IFRS 9 kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 “Revenue from Contracts with Customers” – denna standard träder i kraft den 1 januari 2017 och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter (det vill säga IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter, IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC

Not 2 Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna relaterade till koncernens verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i strategiska orter tillsammans med inflationsrisk och ränterisk. Se not 25 för beskrivning om finansiella instrument och riskhantering.

Hyresintäkter

Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller lägre uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt. För att minska risken för stora svängningar i vakanser och hyresbortfall har NP3 som riskpolicy att på sikt maximalt 5 procent av hyresvärdet ska vara exponerat mot en enskild hyresgäst, vilket inte innefattar hyresgäster med stor tillförlitlighet som stat, kommun eller landsting. Vid bokslutsdagen 2014 uppnår NP3 det målet.

Drift- och underhållskostnader

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

Ränterisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. NP3s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha lånefallostrukturen.

15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder, SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklam-tjänster). IFRS 15 innehåller således en samlad modell för all intäktsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under kommande år att påbörja arbetet med att utvärdera hur IFRS 15 kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) procent av inköpen och 81,8 procent (96,6) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB, har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolaget samt koncernledning och finansieringstjänster. Samtlig personal är anställda i moderbolaget.

Närstående

Närståendetransaktioner

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.

Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner, avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och vd, se not 8.

Transaktionsrisk

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

Organisatoriska risker

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

Miljörisk

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 så kallade 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.

Om förorenad mark skulle upptäckas finns det risk för att den måste saneras. Om koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande skulle detta kunna ha en negativ effekt på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat. NP3 är inte för närvarande och har inte tidigare varit föremål för något krav avseende avhjälpande eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.

Not 3 Nettoomsättning

Hyresintäkter

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

Koncernen	2014	2013
Hyresvärde		
Förfall 0–12 mån	42 648	14 784
Förfall inom 1–5 år	228 111	106 487
Förfall inom 6–10 år	55 844	35 683
Förfall inom 11–15 år	22 877	20 882
Förfall inom 16–20 år	3 144	1 444
Outhyrt, hyresvärde	31 882	9 736
	384 506	189 016

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2014 uppgick till 4,5 år, vid utgången av 2013 var den 5,3 år. Samtliga intäkter avser Sverige. Ingen enskild kund står för 10 procent eller mer av intäkterna. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

Not 4 Segmentsredovisning koncern

	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Summa	
	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
Hyresintäkter	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	–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
Övriga fastighetskost. 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 fastighetskostnader													–6 027	–3 313
Driftöverskott	64 767	41 144	39 140	26 380	37 592	31 813	26 597	18 579	20 246	1 059	11 602	86	193 897	115 748
Central administration													–23 354	–11 015
Finansnetto													–48 828	–36 034
Ränta konvertibler													–10 926	–15 956
Värdeförändring förvaltningsfastigheter													57 023	–7 931
Värdeförändring derivat													2 751	2 769
Skatt													–29 501	–15 692
Årets resultat													141 063	31 684
Hyresvärde, MSEK	123	58	51	45	67	42	31	31	62	11	51	2	385	189
Överskottsgrad %	78	78	82	79	78	80	87	85	77	90	82	97	77	78
Ekonomisk vakans %	11	5	4	5	6	6	5	6	6	8	14	0	8	5
Fastighetsvärde, MSEK	1 009	492	477	427	578	361	328	328	500	103	441	26	3 333	1 737
Uthyrningsbar area, tkvm	146	76	56	49	98	64	30	26	80	15	64	5	473	237

Not 5 Fastighetskostnader	2014	2013
Koncernen		
Fastighetsskötsel och driftskostnader	-43 265	-21 805
Rep- och underhållskostnader	-5 902	-6 173
Summa	-49 167	-27 978

Moderbolaget har sedan 2012 inget direkt ägande i någon fastighet.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld för år 2014 var 327 KSEK varav merparten av dessa avser Sundsvall och Umeå. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2014 år utgång hade NP3 15 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2014	2013
Avtalade tomträttsavgälder år 1	564	123
Avtalade tomträttsavgälder år 2–5	1 874	493
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1 017	219
Summa	3 455	835

Moderbolaget har inga byggnader med tomträtt.

Not 6 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning och bolagsadministration. Detta inkluderar samtliga kostnader för koncernledning, finansavdelning, data, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och bilar. Vidare ingår kostnader på dotterbolagsnivå för vd och ekonomichef samt kostnader för årsredovisning, revisionsarvoden med mera. Kostnader för årets börsnotering ingår med cirka 1,3 MSEK.

Ersättning till revisorer	2014	2013
KPMG		
Revisionsuppdrag	1 343	895
Revision utöver revisionsuppdraget	960	142
Övriga tjänster	75	71
Summa	2 378	1 108

Not 7 Avskrivningar	2014	2013
Koncernen		
Rörelsefastigheter	-173	-98
Inventarier och bilar	-727	-477
Summa	-900	-575

Moderbolaget		
Inventarier och bilar	-60	-30
Summa	-60	-30

Not 8 Anställda och personalkostnader				
Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Män	4	3	3	2
Kvinnor	3	1	3	1
Totalt	7	4	6	3

I moderbolaget har två inhyrda konsulter arbetat heltid åt bolaget under 2013 och 2014. Dessa har anställts i bolaget under hösten 2014. Bolagets ledning består förutom vd av ekonomichef och IR-chef.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Löner arvoden och förmåner				
Styrelseordförande*	150	100	150	100
Övriga styrelseledamöter*	350	400	350	400
Ledamöter i Investeringskommittén	200	150	200	150
Totalt arvode styrelse	700	650	700	650
Total kostnad styrelsearvoden	930	860	930	860
Verkställande direktören				
Grundlön	1 020	876	1 020	876
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	94	69	94	69
Övriga ledande befattningshavare**				
Arvode	300	–	300	–
Grundlön	628	494	628	494
Rörlig ersättning	25	20	25	20
Förmåner	–	–	–	–
Övriga anställda	2 261	748	2 046	719
Summa löner, ersättningar och förmåner	4 328	2 207	4 113	2 178

Pensionskostnader				
Verkställande direktören	221	192	221	192
Övriga ledande befattningshavare	77	54	77	54
Övriga anställda	292	112	292	111
Summa	590	358	590	357

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Verkställande direktören	374	322	374	322
Övriga ledande befattningshavare	224	174	224	174
Övriga anställda	811	278	729	269
Summa	1 409	774	1 327	765

*Styrelsen har för åren 2013 och 2014 fakturerat sitt arvode varför bolaget inte redovisar sociala avgifter på det.
**I moderbolaget har en inhyrd konsult arbetat som IR chef under hösten 2014. Samtliga är anställda i Sverige. Förutom IR-chef ingår bolagets ekonomichef i ledningen.

Bonus vd

För verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat att vd ska erhålla tre månadslöner i bonus. Beloppet är ej uppbokat i bokslutet och ingår ej i ovanstående tabell. Efter 2014 försvinner vds rätt till bonus.

Pensioner

Vds pension är avgiftsbestämd. Pension för övriga anställda följer ITP 1 eller ITP 2 i Collectum beroende på ålder vilket inte medför andra förpliktelser för bolaget än att erlagga en årlig premie.

Uppsägning

Se Bolagsstyrningsrapport sid 50 avseende uppsägningstider och avgångsvederlag för vd och ledning.

Not 9 Resultat från andelar i koncernbolag	2014	2013
Anteciperad utdelning	–	12 000
Koncernbidrag	69 618	25 454
Summa	69 618	37 454

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2014	2013
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	603	272
Summa	603	272
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	800	1 954
Ränteintäkter, övriga	346	103
Summa	1 146	2 057

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Koncernen		
Räntekostnader	–49 431	–36 511
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	–10 926	–15 956
Summa	–60 357	–52 467

Moderbolaget		
Räntekostnader	–3 010	–1 493
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	–10 926	–15 956
Summa	–13 936	–17 449

Av årets räntekostnader är 2 779 KSEK (2 898) hänförlig till ränteswapavtal.

Not 12 Förvaltningsfastigheter	2014	2013
Värdet förändring förvaltningsfastigheter		
Ingående värde	1 736 960	1 250 173
Förvärv av fastigheter	1 526 632	498 192
Investeringar i befintliga fastigheter	25 935	14 306
Försäljningar	–13 800	–5 280
Omklassificering rörelsefastighet	–	–12 500
Realiserad värdeförändring	1 800	1 533
Orealiserad värdeförändring	55 223	–9 464
Utgående värde	3 332 750	1 736 960

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp		
Handel	1 352 350	549 800
Industri	587 470	427 000
Logistik	563 200	365 660
Kontor	510 730	177 500
Övrigt	319 000	217 000

Totalt fastighetsvärde	3 332 750	1 736 960
------------------------	-----------	-----------

NP3 Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar för fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 81 163 KSEK (10 205).

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 fastighets-transaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baseras analysen på ett uppskattat driftsöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande tio åren. År 1 baseras på faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader (normaliserade driftskostnader). Från år 2 baseras driftnettot på marknadsanpassade hyresintäkter. Faktiska hyresintäkterna justeras vid hyresavtalens utgång genom att befintliga hyror justeras med nytteknade och omförhandlade hyres-avtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. För drift- och underhållskostnader görs marknadsmässig bedömning. 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 värderingsin-

stitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och extraheras i första hand från transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter 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, kontaktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna varierar enligt följande, vägt snitt inom parentes:

- Direktavkastningskrav 6,45–10 % (7,69)
- Hyresintäkter 162–1 927 kr/kvm (775)
- Fastighetskostnader 45–443 kr/kvm (295)
- Vakansgrad 0–100 % (6)

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 bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 3 333 MSEK. Värderingen för perioden visar en positiv orealiserad värdeförändring om cirka 55 MSEK och en realiserad värdeförändring om 2 MSEK. Orealiserade värdeförändringar uppkommer bland annat av en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för latent skatt i årets förvärv, samt av omvärderingar till följd av rådande marknadsförhållanden.

2014, MSEK	Förändring	
	Förändring +/-	Förändring redovisat marknadsvärde +/- före skatt
Direktavkastningskrav	0,25 %	106
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	34
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	9
Vakansgrad	1 %	4

Not 13 Värdeförändring finansiella instrument	2014	2013
Ingående värde	-2 800	-5 569
Orealiserad värdeförändring	2 751	2 769
Utgående balans	-49	-2 800

NP3s derivatportfölj, huvudsakligen ränteswapavtal löper med en årlig fast ränta på 4,60 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.

Samtliga derivat övertogs av bolaget i samband med ett förvärv i slutet av 2012. De hade då ett negativt värde. Övergång till IFRS medförde att hela undervärdet bokades som en värdeförändring som belastade resultatet år 2012. I takt med att de tre avtalen löpt ut, vilket har skett under 2013, 2014 (sista avtalet 2015) har ackumulerat undervärde minskat. Inga nya derivat har tecknats efter det.

Not 14 Skatt på årets resultat	2014	2013
Koncernen		
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-6 732	-387
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
	-6 732	-387
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-24 734	-14 741
Uppkjuten skatt avseende derivat	-605	-564
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag, ej tidigare aktiverade	2 615	-
Övriga temporära skillnader	-45	-
	-22 769	-15 305
Summa skatt som belastar årets resultat	-29 501	-15 692
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-4 983	-
Summa	-4 983	-
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		

Avstämning effektiv skatt koncernen		
Resultat före skatt	170 564	47 376
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-37 524	-10 423
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag, ej tidigare aktiverat	2 615	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter utan motsvarande förändring temporär skillnad	-	-16 823
Skatteeffekt av skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader, netto	-748	-36
Skatteeffekt försäljning fastigheter via bolag	529	1 942
Skattemässigt direktavdrag hg.anpassningar	3 632	1 311
Skatteeffekt till följd av utnyttjande av underskottsavdrag för vilka skattevärde ej redovisats tidigare	1 210	4 623
Schablonränta på periodiseringsfond	-30	-10
Övrigt	815	3 724
Summa	-29 501	-15 692

Not 15 Rörelsefastigheter	2014	2013
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	12 559	-
Nyanskaffningar	90	-
Omklassificeringar	-	12 559
	12 649	12 559
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-121	-
Omklassificeringar	-	-23
Årets avskrivning enligt plan	-173	-98
	-294	-121
Redovisat värde vid årets slut	12 354	12 438

Under 2013 flyttade bolagets huvudkontor in i egen fastighet från att tidigare ha hyrt kontor. I samband med flytten omklassificerades fastigheten till rörelsefastighet.

Not 16 Inventarier och bilar	2014	2013
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 351	1 147
Nyanskaffningar	843	505
Förvärv av dotterbolag	1 922	316
Omklassificeringar	-	1 383
	6 116	3 351
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 816	-1 093
Förvärv av dotterbolag	-705	-246
Årets avskrivning enligt plan	-727	-477
	-3 248	-1 816
Redovisat värde vid årets slut	2 868	1 535
Omklassificeringarna under 2013 förklaras till stor del av bolagets flytt till egen fastighet och omklassificering till rörelsefastighet.		

Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	183	-
Nyanskaffningar	355	183
	538	183
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-30	-
Årets avskrivning enligt plan	-60	-30
	-90	-30
Redovisat värde vid årets slut	447	152

Not 17 Andelar i koncernbolag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Högom AB	556815-7407	Sundsvall	100	4 494
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	Sundsvall	1	–
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	Sundsvall	1	424
NP3 Projekt AB	556977-9027	Sundsvall	100	55
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	Sundsvall	100	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	Sundsvall	100	8 949
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	Sundsvall	100	68 622
NP4 Förvaltning AB	556843-3139	Sundsvall	100	28 879
NP5 Förvaltning AB	556814-4074	Sundsvall	100	83 395
NP6 Förvaltning AB	556878-4788	Sundsvall	100	15 656
NP7 Förvaltning AB	556878-4770	Sundsvall	100	6 954
NP8 Förvaltning AB	556859-2249	Sundsvall	100	20 350
NP9 Förvaltning AB	556859-2272	Sundsvall	100	6 800
NP10 Förvaltning AB	556974-4856	Sundsvall	100	58
NP11 Förvaltning AB	556963-5278	Sundsvall	100	50
NP12 Förvaltning AB	556974-4872	Sundsvall	100	58
Summa				244 794

Not 18 Andra finansiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Vid årets början	177	55
Nyanskaffningar	421	122
Vid årets slut	598	177

Not 19 Kundfordringar

	2014	2013
Fordringar hyresgäster	9 326	5 171
Avsättningar osäkra fordringar	–1 231	–82
	8 095	5 089

Avsättningar osäkra fordringar

Fordringar 30–90 dagar	–	–
Förfallna >90 dagar	–1 231	–82

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

Kreditrisk

Bolaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet samt begränsar risken genom att inte exponera sig mer än 5 procent mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och landsting. Vid nyteckning av hyreskontrakt tas kreditupplysning på hyresgästen och en bedömning av hyresgästens kreditvärde.

Not 20 Eget kapital

Antal utgivna aktier uppgick 31 december 2014 till 48 451 467 stycken (344 131). Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 140 000 000 kronor och högst 560 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 40 000 000 stycken och högst 160 000 000. Samtliga aktier är stamaktier med lika röstvärde.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (ej utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast udelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för budget eget kaptial i moderbolaget. Vidare får endast vinstudelning

göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetald utdelning, för räkenskapsåret 2014 uppgår till 0,50 SEK/aktie, totalt 24 226 KSEK. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Not 21 Uppskjuten skatt

	2014	2013
Koncernen		
Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	–2 615	–
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	–11	–661
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	56 218	31 288
Summa uppskjuten skatt	53 592	30 627

Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag beräknas per 31 december uppgå till 2 615 KSEK och beräknas som tidigare års spärrade underskott beräkat med aktuell skattesats.

Årets förändring uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts-avdrag	Övrigt
Uppskjuten skatt				
Per 1 januari 2013	16 547	–1 225	–	–
Redovisat i resultaträkningen	14 741	609	–	–45
31 december 2013	31 288	–616	–	–45
Per 1 januari 2014	31 288	–616	–	–45
Redovisat i resultaträkningen	24 734	605	–2 615	45
31 december 2014	56 218	–11	–2 615	–

Not 22 Obeskattade reserver

	2014	2013
Moderbolaget		
Periodiseringsfonder:		
– Avsatt vid beskattningsår 2008	–	23
– Avsatt vid beskattningsår 2009	138	138
– Avsatt vid beskattningsår 2010	33	33
Summa	171	194

Not 23 Konvertibla lån	2014	2013
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	–	407 898
Summa	–	407 898

Moderbolaget		
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	–	410 449
Summa	–	410 449

Samtliga konvertibla lån är efterställda koncernens övriga externa finansiering och löpte med ränta om 5 procent. Konvertering av samtliga utestående konvertibla skuldebrev gjordes via den nyemission som genomfördes i juni. Totalt belopp som konverterades uppgick till cirka 482 MSEK, varav cirka 65 MSEK blev aktiekapital och resterande överkursfond. Emissionen gjordes till kursen 580 SEK/aktie (motsvarar 29 SEK/aktie efter split).

Not 24 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. Per 2014-06-30 har samtliga utestående konvertibla skuldebrev konverterats till eget kapital. Under både 2013 och 2014 har ett antal nyemissioner genomförts som har ökat bolagets egna kaptial samt bidragit till att finansiera fortsatt förvärv och expansion.

Kapital definieras som totalt eget kapital för år 2014 1 540 286 KSEK och för år 2013 279 979 KSEK.

Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 25 Skulder till kreditinstitut	2014	2013
Koncernen		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	44 245	13 842
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	1 705 722	916 938
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	196 922	75 938
Summa	1 946 889	1 006 718

Moderbolaget		
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	–	3 268
Summa	–	3 268

Förfallotid övriga finansiella instrument		
Derivat, inom 1 år	49	2 512
Derivat, inom 1–2 år	–	288
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	19 868	8 414

Marknadsvärdering av derivat görs av extern part och baseras på kassaflödesmodell vilket ligger till grund för verkligt värde bedömning enligt nivå2, IFRS 13. För mer utförlig information om kapital- och räntebindningsstruktur se sid 28–29 avsnitt "Finansiering".

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 kredit-givare 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 nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi NP3 väljer för räntebindningstid.

En känslighetsanalys av räntor visar att en ökning av Stibor skulle ha ökat NP3s räntekostnad med 10 MSEK för 2014 och 5,1 MSEK för 2013 per procentenhet.

Not 26 Finansiella instrument

Nedan framgår de olika kategorierna av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	Låne- och kundfordringar			
	2014	2013	2014	2013
Hyresfordringar	8 095	5 089		
Övriga fordringar	38 821	4 938		
Förutbetalda kostnader	15 822	2 973		
Kassa och Bank	299 752	57 216		
Derivat			49	2 800
Syntetiska optioner			2 815	805
Långfristiga skulder				
Leverantörsskulder				1 896 588
Övriga skulder				1 403 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				19 868
				8 414
				136 505
				57 112
				65 167
				38 346

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Derivaten förfaller i sin helhet 2015-04-30.

Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finans-policyn 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.

För bolagets finansiella nyckeltal se flersöversikt på sid 41.

Vid tre tillfällen (2011, 2013, 2014) har bolaget utställt optionsavtal om syntetiska optioner som var och en löper om tre år. Tilldelningen för styrelse och vd avser 2 000 st underliggande aktier per option före split av aktien vilket motsvarar 40 000 st efter split. Ekonomichef har tilldelats möjlighet att teckna 1 000 stycken (20 000) och övriga anställda och anlitade konsulter till bolaget har erbjudits att teckna 500 stycken (10 000 st).

Optionerna har tecknats utifrån marknadsmässiga villkor. Verkligt värde på de syntetiska optionerna ingår i nivå 3, det vill säga 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 (omräknat från utställandet till att gälla efter aktiesplit):

- Aktuellt värde på underliggande aktie (vid värderingstidpunkten var aktiekursen på Nasdaq Stockholm 34,60 kr).
- Optionens lösenpris.

- Optionens löptid (det vill säga 3 år från utställandedag).
- Risfri ränta för en löptid motsvarande den som gäller för optionen (för år 2013: 0,04 procent och för 2014: 0,06 procent).
- Volatilitet, vilket är ett mått för risknivån i aktien (Till följd av att bolagets aktie noterade 4 december 2014 finns begränsad historik avseende volatilitet i aktien. Utgångspunkt för volatilitetsbedömningen är därför att försöka jämföra med noterade bolag med liknande verksamhet). En bedömning har gjorts om att en 25-procentig framtida volatilitet kan anses marknadsmässig.
- Förväntade utdelningar under optionens löptid (för år 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 0,50 kr/aktie. Utdelning under 2016 beräknas utbetalas efter optionens löptid).

Den första serien optioner utställda år 2011 har förfallit per 2014-12-31 och utbetalas under januari 2015. Beräkning av verkligt värde vid förfall är ett snitt av bolagets aktiekurs de senaste 10 dagarna före förfalldag vilket ger ett medelvärde om 33,29 kr/aktie.

År	Uttälat antal omräknat motsvarande split	Motpart	Pris (SEK/aktie)	Lösenpris (SEK/aktie)	Löptid	Verkligt värde 2014-12-31
2011	160 000 st	Styrelse, vd	1,70	25	2014-12-31	8,29
2013	160 000 st	Styrelse	2,06	27,25	2016-04-01	7,88
2014	280 000 st	Styrelse, vd, m.fl.	1,17	30	2017-02-28	5,55
Förändring syntetiska optioner					2014	2013
Vid årets början					805	270
Omvärdering till marknadsvärde redovisat över resultat					3 009	205
Lösen av optioner vid förfall					-1 326	-
Nyteckning av optioner					327	330
Vid årets slut					2 815	805

Känslighetsanalys optioner

En förändring av den bedömda volatiliteten avseende optioner med en löptid till 2017-02-28 med +/- 5 procentenheter skulle påverka optionspriset med +/- 0,88 kronor. En ökning av räntan med 0,5 procentenheter skulle öka optionspremien med 0,17 kronor. Motsvarande beräkning avseende förändring av volatilitet för optioner med löptid till 2016-04-01 påverkar optionspremien med +0,51 kronor respektive -0,45 kronor. En ökning av räntan med 0,5 procentenheter skulle öka optionspremien med ca 0,13 kronor.



Styrelsens förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

	Belopp (SEK)
Överkursfond	1 130 385 964
Balanserad vinst	20 688 900
Årets resultat	37 935 971
Summa	1 189 010 835
Utdelas 0,50 SEK/aktie	24 225 734
Balanseras i ny räkning	1 164 785 101
Summa	1 189 010 835

I bolaget finns per bokslutsdagen 48 451 467 stycken registrerade aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna utdelningen utgör 23 procent av koncernens förvaltningsresultat efter betald skatt. Bolagets utdelningspolicy för nästkommande år att att dela ut 60 procent av förvaltningsresultat efter betald skatt men beroende på bolagets notering och emission i slutet av året är föreslagen utdelning för året lägre.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 141 MSEK. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de

parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 2 procent av bolagets eget kapital och 2 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2014 uppgick till 58 procent respektive 3,5. Det långsiktiga målet för belåningsgrad är 60–75 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 vilka behålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen.

Likviditet

Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditet och har likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

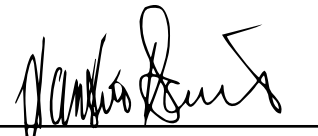
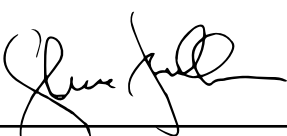
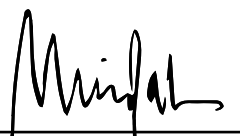
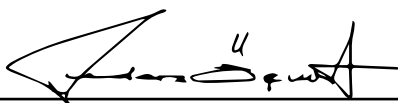
Värdering till verkligt värde

Räntederivat har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 49 KSEK efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

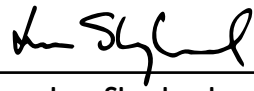
2015, Styrelsen

Underskrifter

Sundsvall 2015-03-31

 Rickard Backlund Ordförande	 Per-Olof Jämtberg Ledamot
 Lars Göran Bäckvall Ledamot	 Sture Kullman Ledamot
 Lisa Flodin Ledamot	 Anders Nilsson Ledamot
 Christian Hahne Ledamot	 Anders Öquist Ledamot
 Andreas Nelvig Verkställande direktör	

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-31


Lars Skoglund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 40 - 82.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 31 mars 2015


Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

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 tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.



Torsvik 5, Härnösand

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Fastighetstyp	Yta
Sundsvall			
Sköns Prästbord 2:3	Sundsvall	Logistik	12 686
Torsvik 5	Härnösand	Kontor	8 604
Själevads Prästbord 1:131	Örnsköldsvik	Industri	7 974
Lärkan 21	Härnösand	Kontor	7 063
Vivstamon 1:37, 1:38	Timrå	Handel	6 187
Sköns Prästbord 1:53	Sundsvall	Industri	5 692
Vivstamon 1:62	Timrå	Kontor	5 112
Gärde 1:26	Sundsvall	Logistik	4 983
Mars 2	Sundsvall	Övrigt	4 610
Geten 2	Sundsvall	Kontor	4 604
Rådmannen 6	Härnösand	Kontor	4 546
Orren 6	Sollefteå	Kontor	4 317
Ljusta 7:8	Sundsvall	Handel	3 822
Målås 4:6	Sundsvall	Logistik	3 800
Högom 3:179	Sundsvall	Industri	3 608
Laboratoriet 2	Sundsvall	Logistik	3 425
Lärkan 24	Härnösand	Övrigt	3 357
Slagan 4	Sundsvall	Industri	3 311
Norrberge 1:112	Timrå	Kontor	3 260
Yrkesskolan 4	Härnösand	Kontor	3 100
Baggen 3	Sundsvall	Logistik	2 715
Valknytt 4	Sundsvall	Handel	2 670
Sköns Prästbord 2:7	Sundsvall	Logistik	2 635
Baggen 6	Sundsvall	Industri	2 456
Telegrafan 2	Härnösand	Kontor	2 139
Vivstamon 1:51	Sundsvall	Industri	1 992
Rosenborg 4	Sundsvall	Kontor	1 800
Slagan 10	Sundsvall	Industri	1 800
Vävsleden 9	Sundsvall	Handel	1 740
Sköns Prästbord 1:67, 1:78	Sundsvall	Handel	1 600
Granlo 3:373	Sundsvall	Kontor	1 550
Saltvik 8:17	Härnösand	Handel	1 438
Högom 3:198	Sundsvall	Industri	1 395
Korvetten 1	Härnösand	Handel	1 390



Ljusta 7:8, Sundsvall



Hemsta 12:6, Gävle

Plutonen 1	Sundsvall	Industri	1 345
Kompaniet 5	Sundsvall	Industri	1 329
Skedlo 2:63, 2:68	Sundsvall	Logistik	1 327
Tuna-Ängom 1:74	Sundsvall	Industri	1 327
Högom 3:187	Sundsvall	Industri	1 298
Luftvärnet 2	Sundsvall	Övrigt	1 190
Luftvärnet 1	Sundsvall	Kontor	1 093
Rosenborg 1	Sundsvall	Handel	926
Magasinet 2	Härnösand	Kontor	913
Staben 3	Sundsvall	Övrigt	781
Norrberge 1:113	Timrå	Kontor	725
Rosenborg 2	Sundsvall	Industri	655
Ångbåten 6	Härnösand	Logistik	508
Regementet 6	Sundsvall	Kontor	503
Regementet 5	Sundsvall	Kontor	150
Färgaren 8	Sollefteå	Övrigt	0
Skönsmon 2:29 m. fl	Sundsvall	Mark	0

Gävle

Sörby Urfjäll 30:1	Gävle	Handel	5 916
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Logistik	5 218
Näringen 8:3	Gävle	Handel	4 953
Näringen 14:4	Gävle	Kontor	4 654
Näringen 18:8	Gävle	Handel	4 162
Södertull 13:8	Gävle	Övrigt	4 140
Sörby Urfjäll 30:2	Gävle	Logistik	3 914
Hemsta 12:6	Gävle	Handel	3 863
Hemsta 9:6	Gävle	Övrigt	3 500
Näringen 25:1-25:2	Gävle	Handel	3 461
Södertull 13:15	Gävle	Övrigt	2 800
Tönnebro 1:5	Söderhamn	Övrigt	2 672
Sörby Urfjäll 28:6	Gävle	Kontor	1 990
Sörby Urfjäll 26:1	Gävle	Handel	1 760
Hemsta 12:21	Gävle	Handel	1 455
Järvsta 63:4	Gävle	Industri	760
Sörby Urfjäll 30:7	Gävle	Kontor	318
Närby 1:72 m. fl	Söderhamn	Mark	0



Ångvälten 5, Östersund



Majoren 1, Falun

Dalarna			
Ässjan 1	Borlänge	Logistik	18 268
Banvakten 1	Borlänge	Industri	15 011
Majoren 1	Falun	Handel	11 869
Hälsinggården 1:427	Falun	Logistik	10 800
Korsnäs 3:7	Falun	Industri	8 240
Åkerö 1:15	Leksand	Handel	7 082
Kroken 3	Borlänge	Industri	6 728
Hyttberget 3	Falun	Handel	4 507
Rektangeln 8	Borlänge	Kontor	3 433
Separatorn 2	Borlänge	Handel	3 318
Sotaren 2	Borlänge	Handel	2 889
Kolvagnen 5	Borlänge	Handel	1 985
Hälsinggården 1:68	Falun	Industri	1 487
Hälsinggården 1:498	Falun	Kontor	990
Hälsinggården 1:499	Falun	Kontor	730
Turisten 1	Borlänge	Kontor	355
Hälsinggården 1:561	Falun	Kontor	170

Östersund

Ångvälten 5	Östersund	Handel	12 450
Timmerlasset 1	Östersund	Industri	9 235
Trucken 16	Östersund	Logistik	4 600
Kopparslagaren 1	Härjedalen	Industri	3 463

Umeå

Vevstaken 9	Umeå	Handel	10 601
Huggormen 1	Umeå	Kontor	8 500
Generatorn 7	Umeå	Handel	6 703
Flamman 1	Skellefteå	Handel	6 492
Rälen 3, Flåkten 4	Umeå	Industri	5 340
Schablonen 6	Umeå	Industri	5 127
Matrisen 6	Umeå	Kontor	4 686
Cementgjuteriet 5	Umeå	Handel	4 635
Kedjan 8	Umeå	Övrigt	4 328
Kronoskogen 2	Umeå	Industri	2 760
Björnjägaren 2	Umeå	Handel	2 461



Skotet 1, Luleå

Maskinen 1	Umeå	Kontor	2 431
Kedjan 5	Umeå	Logistik	2 068
Kedjan 7	Umeå	Övrigt	2 058
Kronoskogen 3	Umeå	Industri	1 789
Spänningen 5	Umeå	Handel	1 686
Ledet 1	Umeå	Handel	1 559
Schablonen 3	Umeå	Kontor	1 407
Kedjan 6	Umeå	Handel	1 360
Lekatten 8	Nordmaling	Handel	1 139
Älggräset 1	Skellefteå	Kontor	996
Grubbe 9:48	Umeå	Logistik	899
Singeln 17	Umeå	Kontor	857
Singeln 18	Umeå	Kontor	640
Schablonen 2	Umeå	Övrigt	0

Luleå			
Räfsan 4	Luleå	Logistik	18 251
Skotet 8	Luleå	Handel	14 509
Skotet 1	Luleå	Industri	7 881
Storheden 1:81	Luleå	Logistik	5 780
Notviken 4:48	Luleå	Handel	4 592
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel	3 437
Linbanan 2	Kiruna	Handel	3 304
Staget 13	Luleå	Handel	2 530
Notviken 4:51	Luleå	Logistik	2 055
Mjölner 32 och 33	Luleå	Industri	1 660



