



Årsstämma i NP3

Aktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ), org.nr 556749-1963, kallas härmed till årsstämma måndag den 2 maj 2016 klockan 16:30 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 26 april 2016.
- Dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den 26 april 2016.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske per post till NP3 Fastigheter AB (publ), 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 som 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 26 april 2016.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste i god tid före den 26 april 2016 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 26 april 2016.

Kalender

Delårsrapport januari-mars: 29 april 2016

Årsstämma: 2 maj 2016

Delårsrapport januari-juni: 14 juli 2016

Delårsrapport januari-september: 27 oktober 2016

Bokslutskommuniké januari-december: 23 februari 2017

Distributionspolicy

NP3s årsredovisning tillhandahålls som dokument i pdf-format på www.np3fastigheter.se.

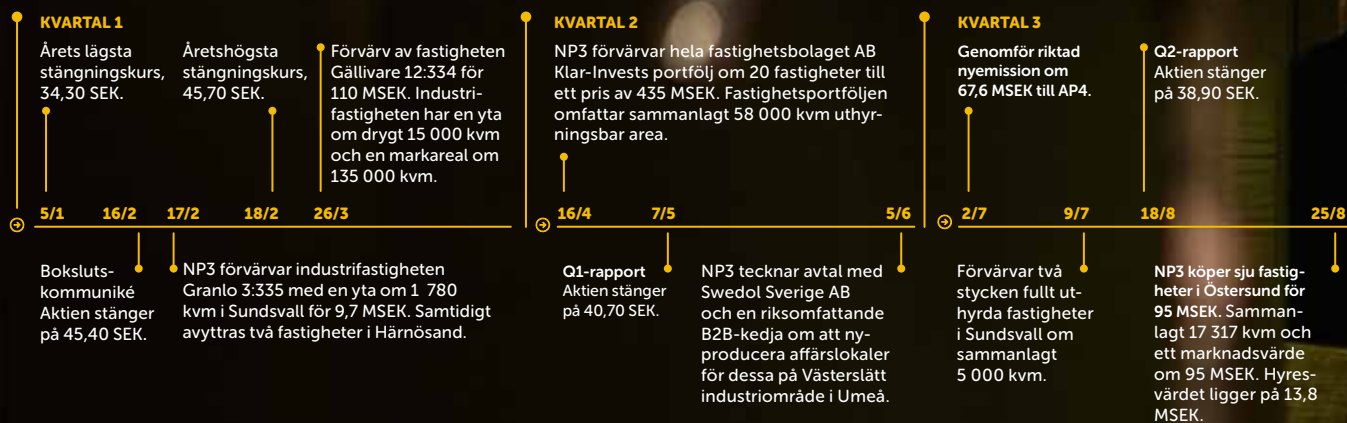
De som efterfrågar en tryckt version av årsredovisningen eller vill prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden kontakta carl@np3fastigheter.se.

Innehållsförteckning

Året i korthet	04
VD har ordet	06
Vision, affärsidé och mål	08
Mål och måluppfyllnad	10
Intjäningsfärmåga	11
Fastighetsbestånd	12
Projekt	16
Transaktioner	18
 Marknadsanalys norra Sverige	 20
Våra affärsområden	23
Sundsvall	24
Gävle	28
Dalarna	30
Östersund	32
Umeå	34
Luleå	36
 NP3 som investering	 38
Aktien och ägarna	40
Medarbetare och organisation	44
Hållbarhet	46
 Förvaltningsberättelse 2015	 48
Flerårsöversikt	49
Finansiering	50
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	54
Bolagsstyrningsrapport	57-65
Styrelse	60-61
Ledning	65
 Finansiella rapporter	 66-76
Noter och redovisningsprinciper	77
Förslag till vinstdisposition	92
Revisionsberättelse	95
Definitioner	96



1. Andreas Nelvig och Anders Nilsson 2. Inger Niva 3. Maria Högbäck 4. Anette Wallner 5. Mats Andersson och Josef Andersson



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 främst kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: 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 affärsområde för att nå effektivitet i förvaltningen och uppnå hög marknadsnärvärde. NP3 har sitt säte i Sundsvall.

Orter i NP3s fastighetsbestånd



Väsentliga händelser under 2015

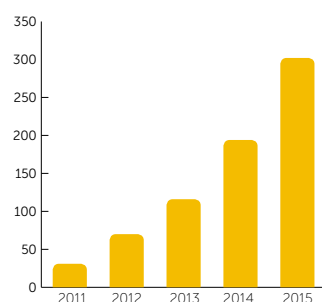
- En riktad nyemission om 1 900 000 aktier har gjorts till Fjärde AP-fonden till ett pris av 35,60 SEK per aktie, vilket tillfört bolaget 67 640 000 SEK före avdrag för emissionskostnader.
- Den 3 september offentliggjorde NP3 att bolaget emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK. En notering av obligationslånet skedde vid Nasdaq Stockholm den 14 oktober 2015.
- Under året har NP3 gjort fastighetsförvärv och intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd till ett värde av 1 369 MSEK. Detta innebär att NP3 när målet om 1,3 MDSEK i tillväxt under året. (Fyra fastigheter i Umeå till ett värde av 119 MSEK är ej tillträdde.)
- Antalet medarbetare har vuxit från 15 till 20 under 2015, nio kvinnor och elva män.
- Affärsområdena Luleå, Umeå och Dalarna har alla under året passerat 100 000 kvm i uthyrbar yta vilket är minimivolymer bolaget ska äga i varje affärsområde. Vid årets början hade endast affärsområde Sundsvall uppnått detta mål.
- Två egna nybyggnationer har färdigställts under 2015, en i Umeå och en i Piteå. Två nybyggnationer är påbörjade i Sundsvall och Umeå, inflyttning sker under 2016. Alla bolagets nybyggnationer miljöcertifieras.

Året i siffror

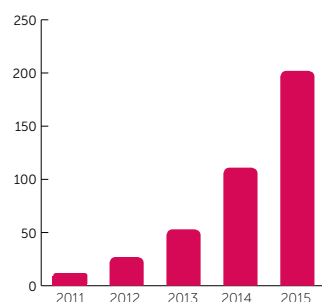
- Intäkterna ökade med 63 procent till 408 MSEK (250)
- Driftöverskottet ökade till 302 MSEK (194)
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (77)
- Förvaltningsresultatet blev 202 MSEK (111) vilket är en ökning med 82 procent
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 68 MSEK (57)
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 580 MSEK jämfört mot 3 333 vid årets ingång.
- Tillträden av fastigheter för 1 142 MSEK och försäljning av sex fastigheter för 75 MSEK
- Årets resultat efter skatt uppgick till 188 MSEK (141) vilket motsvarar 3,83 SEK/aktie (4,45 efter utspädning, respektive 5,53 före utspädning)
- Styrelsen föreslår utdelning för 2015 med 2,15 SEK/aktie



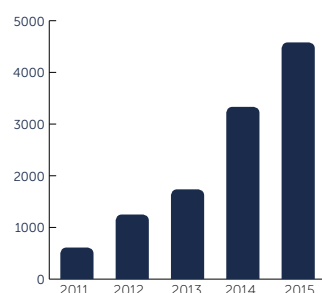
Driftöverskott, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Fastighetsvärde, MSEK

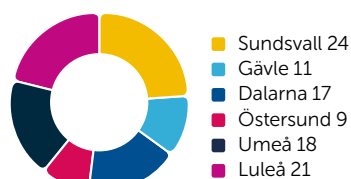


	2015	2014
Utfall		
Fastigheternas redovisade värde, MSEK	4 580	3 333
Hyresintäkter, MSEK	408	250
Driftöverskott	302	194
Förvaltningsresultat	202	111
Aktierelaterade efter utspädning*		
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,10	3,29
Resultat efter skatt, SEK/aktie	3,83	4,45
Eget kapital, SEK/aktie	35,23	31,79
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94
Överskottsgrad, %	74	77
Finansiella		
Belåningsgrad fastigheter, %	56,3	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,5

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

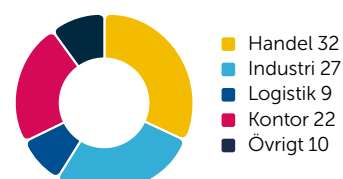
Fastighetsbestånd

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsbestånd

Area per fastighetskategori (%)



VD har ordet

Knappt en månad innan 2015 ringdes in, ringdes NP3 in på börsens huvudlista. För NP3 innebar noteringen och det nya året att vi steg ur anonymiteten och ut på offentlighetens scen. En scen där vi varje dag blev bedömda för det arbete vi utförde, jag kände att bolaget och inte minst jag själv var exponerad och blottad. Men mest av allt var jag stolt över vad vi byggt upp och att vi tagit bolaget som jag var med och startade för bara några år sedan ända till börsens huvudlista.

På vingliga ben

För mig med en oerhörd tävlingsinstinkt var det utmanande att första tiden inte ta varje dag med en kursåtergång som en negativ inställning mot NP3. Till min stora lycka var det många som förstod NP3s affärsidé vilket gjorde att vi fick ett positivt mottagande av investerarmarknaden, något som sporrade mig och organisationen. Inför året var målet att växa med en miljard kronor, en tillväxt på 30 procent. Vi började den resan under kvartal ett när vi tog första spadtaget för att bygga fastigheten ni kan se på omslaget. Vårt lyckade genomförande av det nybyggnadsprojektet har också lett till att vi idag ser en än större möjlighet i vårt befintliga fastighetsbestånd, med våra byggrätter.

Nu har vi fått upp farten

Om det var begränsat med transaktioner under första kvartalet var andra kvartalet precis tvärtom. När vi summerade första halvåret uppgick förvärvsvolymen till 559 miljoner kronor. Marknaden var under hösten fortsatt god och vi reviderade upp vårt tillväxtmål till 1,3 miljarder kronor. Vi hade då genomfört en riktad emission till Fjärde AP fonden och stod i startblocken för att påbörja en obligationsemission som finansierade vårt höjda tillväxtmål. Detta var två viktiga händelser under 2015 då de gav NP3 ytterligare en stark trovärdig ägare samt ytterligare en kapitalkälla att i framtiden använda oss av. Räntan på obligationen blev något hög men sett till de affärer vi gjort och hur obligationsmarknaden utvecklats därefter så är jag glad att vi genomförde den.

Under andra halvan av året fortsatte vår planerade tillväxt och vid årets slut hade vi nått målet om 1,3 miljarder. Vid årsskiftet uppgick fastighetsvärdet inklusive ej tillträdade fastigheter till 4 700 miljoner kronor vilket innebär en tillväxt om 40 procent. Ser vi på transaktionsmarknaden framåt är jag övertygad om att vi fortsatt kommer hitta rätt affärer. NP3 skall nå tillväxtmålet för 2016 på en miljard i förvärv och 250 miljoner kronor i nybyggnadsprojekt. Vi kommer inte se så många stora affärer utan jag ser ett NP3 som fortsätter med de mindre förvärven som vi hittar lokalt i våra delmarknader. En strategi som hittills genererat attraktiva fastigheter som når upp till vårt höga avkastningskrav. Dessutom slipper vi mindre attraktiva fastigheter som ofta följer med i större portföljförvärv.

En trygg marknad för ett pålitligt bolag

Är norra Sverige och vår typ av fastigheter tråkiga i en marknad som är så uppåtgående? Är våra fastigheter mer riskfyllda? Tvärtom, jag ser vår marknad och våra fastigheter som stabila och trygga. De kraftiga värdeökningar av fastigheter vi nu ser på markna-

”Vi ska leverera en direktavkastning i toppen av branschen och samtidigt vara en kassaflödesgenerator med stark tillväxt.”



den kan NP3 inte matcha. Men å andra sidan är vi heller inte med på resan när marknadsvärdena vänder nedåt. Med över fyra års återstående löptid i snitt på hyresavtalen, en avkastning på fastighetsnivå på 7,8 procent, över 1 100 hyresavtal och ett kvadratmeterpris på vårt bestånd om cirka 7 500 kronor så är det åtminstone tryggt och stabilt för mig. Däremot, i en tid där i princip alla fastighetsinvesteringar går bra, är värdeförändringen något som prisas högre än intjäningen. NP3 kan inte och ska inte vinna tävlingen om högst värdeförändring. Enligt mig är det intjäningen i kronor och ören som framför allt är det centrala. Därför skall NP3 fortsätta att fokusera på kassaflödet och förvaltningsresultatet per aktie.

Norra Sverige är i dag expansivt i samtliga centralorter. I takt med att våra orter växer ser jag en framtid med sjunkande vakansnivåer, fler nybyggnadsprojekt och en positiv hyresutveckling. För NP3 som har byggrätter om 55 000 kvadratmeter, en vakans på åtta procent, en snitthyra inklusive värme per kvadratmeter om 825 kronor och ändå en avkastning på 7,8 procent finns det goda utsikter att skapa ett bolag som är än mer framgångsrikt och lönsamt än vad bolaget är i dag.

Framtid

Det finns gott om anledningar till att den framtida utvecklingen av NP3 kommer bli fortsatt stark. Vi har nu nått en volym i fastighetsbeståndet som gör att NP3 i dag har en stabil och trygg grund att stå på. Därtill har vi skapat en organisation som möjliggör att vi kan utöka fastighetsbeståndet med befintlig bemanning. NP3 erbjuder en utdelning i toppen av branschen och därtill finns en målsättning att nå tillväxt av förvaltningsresultatet. Att leverera en hög utdelning kombinerat med tillväxt av förvaltningsresultatet är en utmaning som jag ser fram emot att visa att vi klarar av. Genom vår kunskap om marknaden och vår affärsinstinkt ska NP3 fortsätta bygga vidare på inslagen väg. Vi ska leverera en direktavkastning i toppen av branschen och samtidigt vara en kassaflödesgenerator med stark tillväxt.

Andreas Nelvig
VD, NP3 Fastigheter

Vision, affärsidé och mål

N står för Norra Sverige och P står för Personligt

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:

- Överskottsgraden som ska överstiga 75 procent.
- Direktavkastningen på fastighetsportföljen ska vara minst 7,5 procent.
- Räntetäckningsgraden ska lägst vara två gånger.
- Långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 60-70 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 stordriftsfördelar 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 förvärv och försäljningar för att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori för att optimera den riskjusterade avkastningen. Risk- och avkastningsnivåerna analyseras inför varje transaktion.



Anna Wirtén

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 affärsområde om minst 100 000 kvadratmeter.

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 kommer att 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 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 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 grupperingar av fastigheter med olika typer av lokaler i varje affärsområde. 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 affärsområden som alla har en eller flera affärsansvariga som är dedikerade till kundrelationer, uthyrning och med ansvar att upphandla och omförhandla hyreskontrakten samt att optimera driftöverskottet för varje fastighet.

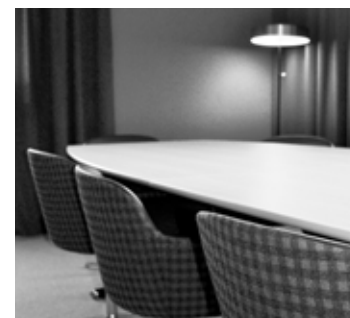
NP3 har en förvaltningsansvarig som tillsammans med tre tekniska förvaltare ansvarar för upphandling och hanteringar av samtliga förvaltningsavtal och samordnar förvaltningen mellan de sex affärsområdena. NP3 har valt en affärsmodell där fastigheternas löpande förvaltning, skötsel och drift sköts av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

Tillväxt Det långsiktiga målet är ett fastighetsvärde om minst åtta miljarder kronor. Delmålet för 2015 var en tillväxt om 1,3 miljarder kronor. 8 MDSEK	Det tidigare målet från 2013 att nå ett fastighetsvärde om 4-5 MDSEK under 2014/2015 är uppnått. Det nya målet att nå ett fastighetsvärde om minst 8 MDSEK sattes 2015 och tiden för detta är satt till 3-5 år. Avsikten är att uppnå effektivitet i förvaltning och organisation, nå en tillfredsställande riskspridning och göra bolaget mer attraktivt för institutionella investerare samt bli en välkänd aktör som uppfattas som trovärdig. Förvärvade fastigheter, inklusive ej tillträdde, samt investeringar i befintligt bestånd överstiger det kommuniserade investeringsmålet om 1,3 MDSEK för 2015.	<table><tr><th>År</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th></tr><tr><td>Värde (MSEK)</td><td>611</td><td>1250</td><td>1737</td><td>3333</td><td>4580</td></tr></table>	År	2011	2012	2013	2014	2015	Värde (MSEK)	611	1250	1737	3333	4580		
År	2011	2012	2013	2014	2015											
Värde (MSEK)	611	1250	1737	3333	4580											
Överskottsgrad Överskottsgraden ska överstiga 75 procent. 75 %	Detta visar driftöverskottets andel av intäkterna och är ett viktigt effektivitetsmått på förvaltningen och som pekar ut vilken typ av fastigheter vi ska ha i beståndet och hur hyresavtalen ska utformas. Överskottsgradens utfall 2015 tyngs av strategiska förvärv från 2014 som gjordes på en lägre överskottsgrad och som nu slår fullt ut på helåret jämfört med 2014.	<table><tr><th>År</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th></tr><tr><td>Överskottsgrad (%)</td><td>80</td><td>78</td><td>78</td><td>77</td><td>74</td></tr></table>	År	2011	2012	2013	2014	2015	Överskottsgrad (%)	80	78	78	77	74		
År	2011	2012	2013	2014	2015											
Överskottsgrad (%)	80	78	78	77	74											
Direktavkastning Direktavkastning på fastighetsportföljen på minst 7,5 procent. 7,5 %	Bolagets strategi är att äga högavkastande fastigheter vilket vi definierat som en direktavkastning om 7,5 procent. Avkastningskravet gäller för beståndet som helhet vilket gör att vissa enskilda fastigheter kan ha en lägre avkastning.	<table><tr><th>År</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th></tr><tr><td>Avkastning (%)</td><td>7,6</td><td>8,2</td><td>8,1</td><td>8,0</td><td>7,8</td></tr></table>	År	2011	2012	2013	2014	2015	Avkastning (%)	7,6	8,2	8,1	8,0	7,8		
År	2011	2012	2013	2014	2015											
Avkastning (%)	7,6	8,2	8,1	8,0	7,8											
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger 2 ggr	En räntetäckningsgrad på 2 gånger innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med det dubbla.	<table><tr><th>År</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th></tr><tr><td>Räntetäckningsgrad</td><td>1,9</td><td>2,3</td><td>2,9</td><td>3,5</td><td>4,1</td></tr></table>	År	2011	2012	2013	2014	2015	Räntetäckningsgrad	1,9	2,3	2,9	3,5	4,1		
År	2011	2012	2013	2014	2015											
Räntetäckningsgrad	1,9	2,3	2,9	3,5	4,1											
Belåningsgrad Långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 60-70 procent. 60-70 %	Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 60 och 70 procent. Nivån som i dag är betydligt under 60 procent beror på att bolaget valt att utnyttja den starka kassan.	<table><tr><th>År</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th></tr><tr><td>Belåningsgrad (%)</td><td>65,5</td><td>60,9</td><td>59,7</td><td>58,4</td><td>56,3</td></tr></table>	År	2011	2012	2013	2014	2015	Belåningsgrad (%)	65,5	60,9	59,7	58,4	56,3		
År	2011	2012	2013	2014	2015											
Belåningsgrad (%)	65,5	60,9	59,7	58,4	56,3											
Ekonomisk uthyrningsgrad Ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till 95 procent. 95 %	NP3 ska äga attraktiva lokaler med låg vakansgrad. Den nuvarande vakansnivån beror till stor del på förvärvad vakans från större portföljaffärer.	<table><tr><th>År</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th></tr><tr><td>Uthyrningsgrad (%)</td><td>96</td><td>96</td><td>95</td><td>94</td><td>92</td></tr></table>	År	2011	2012	2013	2014	2015	Uthyrningsgrad (%)	96	96	95	94	92		
År	2011	2012	2013	2014	2015											
Uthyrningsgrad (%)	96	96	95	94	92											
Effektiv förvaltning Vårt mål är att uppnå minst 100 000 kvadratmeter i uthyrningsbar yta i alla våra sex affärsområden. 100 000 kvm	Vid årets början var målet uppnått endast i affärsområde Sundsvall. Vid årets slut hade NP3 nått målet i ytterligare tre affärsområden: Luleå, Umeå och Dalarna. Fördelen med att ha en viss volym i varje affärsområde är att det ger bolaget möjlighet att snabbt möta kundernas lokalbehov, kan förbättra servicenivån samt uppnå en effektivare förvaltning.	<table><tr><th>År</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th></tr><tr><td>Effektiv förvaltning (kvm)</td><td>59</td><td>67</td><td>104</td><td>109</td><td>126</td><td>148</td></tr></table>	År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Effektiv förvaltning (kvm)	59	67	104	109	126	148
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016										
Effektiv förvaltning (kvm)	59	67	104	109	126	148										
Utdelning NP3 skall dela ut 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.	Utdelningsmålet är satt för att ge en hög och attraktiv direktavkastning till aktieägarna. Då bolaget är kassaflödesorienterat så skall det gynna aktieägarna. För 2015 följer NP3 utdelningspolicyn vilket ger en utdelning om 2,15 SEK per aktie, vilket motsvarar fem procent direktavkastning på börskursen 2015-12-31.															

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per den 1 januari 2016

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.



Aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 januari 2016
Justerat hyresvärde	500
Vakans	-40
Hysesintäkter	460
Fastighetskostnader	-106
Fastighetsskatt	-15
Driftöverskott	339
Central administration	-31
Finansnetto	-78
Förvaltningsresultat	230
Förvaltningsresultat SEK/aktie	4,57

"Vi har per 1 januari 2016 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 230 MSEK eller cirka 4,55 kronor per aktie."

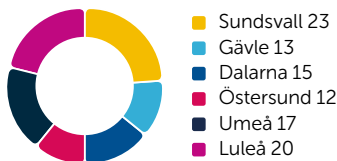
Andreas Nelvig, VD

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

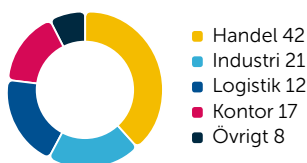
- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och utflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuellt taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2016.

Fastighetsbestånd

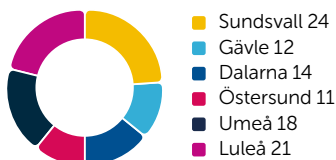
Fastighetsvärde per affärsområde (%)



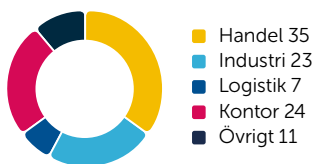
Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Ekonomisk vakans (%)



NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2015 av 163 (125) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 614 000 (473 000) kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 4 580 MSEK (3 333).

Under året har NP3s fastighetsbestånd vuxit med 37 procent i värde och med trettio procent i yta. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till 464 MSEK (353) och bedömt hyresvärde till 504 MSEK (385). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 (92) procent på rapportdagen. Fastighetsportföljens direktavkastning för året uppgick till 7,8 procent (8).

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sundsvall är det största affärsområdet motsvarande 23 procent (30) av fastighetsvärdet och 24 procent (32) av hyresvärdet. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. Den dominerande fastighetskategorin är handel som står för 35 procent (36) av hyresvärdet och 32 procent (41) av fastighetsvärdet och innefattar dagligvaru- och konsumenthandel samt business-to-business-handel. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter, exempelvis skolor.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under året förvärvat fastigheter till ett värde av 1 142 MSEK (1 527) och investerat 108 MSEK (26) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avser nybyggnationer samt anpassningar och ombyggnader till befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. Under året har fastigheter avyttrats till ett värde om 70 MSEK och med en sammanlagd yta om drygt 10 000 kvadratmeter.

Bolagets mål är att uppnå minst 100 000 kvadratmeter i uthyrningsbar yta i alla våra sex geografiska marknader. Vid årets början var målet uppnått endast i affärsområde Sundsvall. Vid årets slut hade NP3 nått målet i ytterligare tre affärsområden: Luleå, Umeå och Dalarna. Under det fjärde kvartalet förvärvades fyra fastigheter i Umeå med ett underliggande fastighetsvärde om 118,8 MSEK men med tillträde under 2016. De har en total yta om drygt 14 000 kvadratmeter och ett hyresvärde om 9,7 MSEK.

Den största tillväxten under året har skett i affärsområdena Luleå och Östersund vars fastighetsvärden stigit med 111 respektive 65 procent och uthyrbara ytan med 97 procent i respektive affärsområde. Tack vare goda lägen och önskvärda hyresgäster med långa avtal har segmentet kontor ökat med fem procentenheter under året och står nu för 24 procent av hyresvärdet. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med sex procent vilket främst är en följd av dyrare förvärvade fastigheter exempelvis kontor i bra lägen samt uppvärdering av befintliga fastigheter.

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftskostnader, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll och tomträttsavgäld. Media-kostnader 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.

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 31 december 2015. Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg på årsbasis.

Fördelning per affärsområde per 31 december 2015

Affärsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	
Sundsvall	53	148 674	1 059	7 123	122	818	90
Gävle	20	67 400	605	8 976	61	901	94
Dalarna	18	104 168	657	6 307	73	704	95
Östersund	17	58 764	542	9 800	54	981	96
Umeå	31	108 638	786	7 235	90	825	91
Luleå	24	126 317	931	7 370	104	825	90
Totalt	163	613 960	4 580	7 502	504	825	92

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 31 december 2015

Affärsområde	Uthyrbar area, kvm						Andel av total, %
	Handel	Industri	Logistik	Kontor	Övrigt	Totalt	
Sundsvall	23 135	47 997	17 280	51 095	9 167	148 674	24
Gävle	16 422	18 643	0	15 379	16 956	67 400	11
Dalarna	39 758	17 594	23 362	13 757	9 697	104 168	17
Östersund	21 122	18 876	0	9 548	5 755	58 764	9
Umeå	45 593	25 379	0	28 052	9 614	108 638	18
Luleå	50 376	38 214	15 780	16 046	5 901	126 317	21
Totalt	196 406	166 703	56 422	133 877	57 090	613 960	100

Fördelning per fastighetskategori per 31 december 2015

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	
Handel	52	196 406	1 951	8 723	177	899	93
Industri	39	166 703	929	6 312	116	699	93
Logistik	18	56 422	556	5 469	36	646	86
Kontor	38	133 877	786	7 252	120	895	90
Övrigt	16	57 090	357	10 962	55	955	95
Totalt	163	613 960	4 580	7 459	504	825	92

Fastighetsvärde/kvm baseras på fastighetens area. Hyresvärde/kvm baseras på kontraktens area.



NP3s kontor i Sundsvall.

Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2015 till 1 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 17 fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgäld för år 2015 uppgick till 605 KSEK. För 2016 uppgår tomträttsavgälden till 738 KSEK på årsbasis.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Normen är att ingen hyresgäst, med undantag för statliga och kommunala verksamheter, ska stå för mer än fem procent av hyresvärdet.

De tio största hyresgästerna sett till hyrd yta fördelade sig över 23 hyreskontrakt med en återstående hyreslängd om 4,9 år och de svarade för 15,3 procent av den totala hyresintäkten. De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde stod för 15,7 procent av det totala hyresvärdet och den återstående avtalslängden var 5,2 år fördelat även här på 23 avtal.

Vid årets slut hade NP3 1 140 hyresavtal där den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 4,4 år (4,5). Snitthyran på beståndet beräknas utifrån kontraktswärde och uthyrd yta och uppgick till 825 kronor per kvadratmeter för året. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden.

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg uppgick till 464 MSEK (353) per 31 december 2015. Tilläggen avser bland annat fastighetsskatt, värme och el som av NP3 vidaredebiteras till hyresgästerna. Av det totala kontraktswärdet, exklusive tillägg, var 94 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräkningsmål mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräkningsmål i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Hyresvärde per kommun per 31 dec 2015

Kommun	Hyresvärde	
	MSEK	Andel, %
Umeå	80	16
Sundsvall	71	14
Gävle	56	11
Östersund	54	11
Luleå	52	10
Borlänge	45	9
Piteå	28	6
Härnösand	27	5
Falun	25	5
Gällivare	21	4
Timrå	16	3
Skellefteå	9	2
Övriga orter	20	4
Totalt	504	100

Kontraktsstruktur per förfalloår

År	Hyresintäkter per 31 dec 2015	
	MSEK	%
2016	46	10
2017	94	20
2018	81	17
2019	74	16
2020	29	6
2021	17	4
2022	27	6
2023	13	3
2024	23	5
2025	34	7
2026–	26	6
Totalt	464	100

	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå	
(12 mån) MSEK	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	121	89	54	50	68	51	35	31	75	28	90	15
Vakans	-13	-6	-1	-2	-4	-3	-1	0	-6	-2	-10	-1
Reparationer och underhåll	-6	-2	-3	-1	-3	-1	-2	-1	-2	0	-2	0
Fastighetskostnader	-21	-14	-6	-6	-9	-8	-2	-2	-16	-5	-13	-2
Fastighetsskatt	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-3	-1	-2	-1
Driftöverskott	78	65	42	39	51	38	28	27	49	20	63	12

NP3s största hyresgäster

Baserat på area

Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area (%)	Antal kontrakt
Tibnor AB	11 223	1,8	1
Förlagssystem JAL AB	10 800	1,8	1
PostNord Logistics AB	10 788	1,8	4
Wipro AB	9 235	1,5	1
Svensk Cater AB	8 990	1,5	4
Scania Ferruform AB	8 476	1,4	2
Bilbolaget AB	8 452	1,4	2
Ramirent AB	8 447	1,4	5
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	8 299	1,4	2
Nordic Flanges AB	7 974	1,3	1
Totalt	92 684	15,3	23

Återstående hyresduration för de 10 största/area 4,9 år

Baserat på hyresvärde

Hyresgäst	Antal kontrakt
Migrationsverket	2
Tibnor AB	1
Rusta AB	3
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	2
PostNord Sverige AB	4
Axfood Sverige AB	2
Skanska Sverige AB	2
Wipro AB	1
Lakkaapää Sverige AB	2
Metso Sweden AB	4
Totalt	23

Sammanlagt hyresvärde 79 MSEK, 15,7 %

Återstående hyresduration för de 10 största/hyresvärde 5,2 år

Kort beskrivning av några av de största hyresgästerna

- Tibnor är en stål- och metalleverantör och en av fem divisioner inom SSAB.
- Förlagssystem JAL är ett ledande och oberoende distributionsföretag inom bokbranschen i Sverige som tillhandahåller logistik tjänster åt bokförlag och andra aktörer på bokmarknaden.
- Wipro Infrastructure Engineering är den största fristående tillverkaren av hydraulcylindrar i världen. Wipro har huvudkontor i Bangalore i Indien och är listat på New York Stock Exchange (NYSE).
- Svensk Cater är marknadsledande restauranggrossist som ägs av Euro Cater A/S som även har verksamhet i Danmark.
- Scania Ferruform är centrum för Scantias tillverkning av ramkomponenter i höghållfasta material och är ett fristående helägt dotterbolag till Scania.
- Bilbolaget är en av norra Sveriges största bilhandlare.
- Ramirent AB är ett av Europas ledande företag inom maskinuthyrningsbranschen och är en del i den finska Ramirentkoncernen som är noterat på Nasdaq Helsinki.
- Nordic Flanges är en av Europas ledande tillverkare av flänsar, bolaget är noterat på First North.
- Metso är leverantör av processlösningar till kunder inom gruvdrift, bygg och anläggning, samt olje- och gasindustrin. Metso är noterat på Nasdaq Helsinki och har 12 000 anställda i 50 länder.
- Lakkaapää är en byggvaruhandel med verksamhet i Sverige och Finland. Under våren 2016 gick Lakkaapää i konkurs. Ny hyresgäst från 1 april 2016 är XL-BYGG som även finns i Norge och Danmark och är Skandinavien största bygghandlarkedja.

Projekt



”Vid varje nybyggnation är målet att fastigheten ska miljöcertifieras.”

Josef Andersson

Projekt- och förvaltningsansvarig

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Förädling av det befintliga beståndet är värdeskapande och gör att lokalerna attraherar långsiktiga hyresgäster. Nybyggnationer har ofta effekten av att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet. Denna positiva bieffekt av nybyggnationer gynnar NP3 eftersom våra nybyggnationer ligger i områden där vi sedan tidigare äger flera fastigheter.

Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt. Alla anpassningar i befintligt bestånd samt nybyggnationer görs i nära samarbete med hyresgästen för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Hyresgäst Anpassningar är en viktig del i att få nöjda och långvariga hyresgäster. Genom anpassningar och förädling i befintligt bestånd höjer NP3 kvaliteten och därmed värdet på fastigheten samt att NP3 har möjlighet att justera hyran och därmed erhålla bättre avkastning.

NP3 har under året färdigställt 28 stycken projekt till ett värde om nära 150 miljoner kronor. Av projekten som avslutades 2015 är flertalet av begränsad storlek i befintligt bestånd exempelvis hyresgäst Anpassningar och energibesparande åtgärder. Två av årets färdigställda projekt var nybyggnationer med starka hyresgäster och tioåriga avtal som var påskrivna innan byggstart. Investeringen i nybyggnationerna låg på 115 miljoner kronor. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är påskrivet.

Miljöcertifiering

Det är angeläget att i våra egna projekt satsa på energisnåla fastigheter som även ger den avkastning som motsvarar våra högt ställda krav. Vid varje nybyggnation är målet att fastigheten ska miljöcertifieras.

I fastigheten Cisternen 26 i Umeå pågår, tillsammans med hyresgästen Skanska, certifiering enligt BRE Environmental Assessment Method (BREEAM). BREEAM är en internationell miljöcertifiering där fastigheten bedöms utifrån ett antal indikatorer inom energi, material, inomhusklimat, transporter, föroreningar, avfall, vatten och miljöledning. Fastigheten Cementgjuteriet 5 i Umeå är Green Building-certifierad. Kravet för denna certifiering är att fastigheten använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler. Ytterligare tre fastigheter kommer att Green Building-certifieras under 2016.

Nybyggnationer på byggrätter

Inför 2016 har NP3 totalt 86 pågående projekt till ett uppskattat värde av 144 miljoner kronor. Av detta utgör 77 miljoner två stycken nybyggnationer och resterande är fastighetsförädling i den befintliga portföljen. Målet för 2016 är att nå en volym om cirka 250 miljoner kronor i nybyggnationer. En grund för projekten är bolagets portfölj med byggrätter. NP3 har i dag byggrätter och möjliga byggrätter om över 55 000 kvadratmeter som vi bedömer kommer kunna nyttjas efter marknadens efterfrågan.

Byggrätter (kvm)

Sundsvall	10 000
Gävle	5 000
Dalarna	5 000
Östersund	10 000
Umeå	10 000
Luleå	15 000
Summa	55 000



Större avslutade projekt

Fastighet	Kommun	Typ	Hyresgäst	Färdig- ställt 2015	Investering (MSEK)	Uthyrbar yta	Uthyr- nings- grad	Miljö- certifierad nybygg- nation
Öjebyn 3:462	Luleå	Butik/Kontor	Fritid och vildmark, Peab	Q3	29	3 260	100 %	✓
Skotet 8	Luleå	Restaurang	Gunnars mat	Q3	3	338	100 %	-
Cisternen 26	Umeå	Kontor	Skanska	Q4	86	4 599	100 %	✓
Korsnäs 3:7	Falun	Butik	Crancks, Curb	Q4	4	1 896	100 %	-
Sörby Urfjäll 30:2	Gävle	Övrigt	Gefle Gymnastikförening	Q4	2	530	100 %	-
Karossen 1	Skellefteå	Butik	Rum1	Q4	1	1 500	100 %	-
Totalt					125	12 123		

Större pågående projekt

Fastighet	Kommun	Typ	Hyresgäst	Färdig- ställande- tid 2016	Investering (MSEK)	Uthyrbar yta	Uthyr- nings- grad	Miljö- certifierad nybygg- nation
Generatoren 7	Umeå	Butik	Axfood, Swedol	Q1	42	3 499	100 %	✓
Torsvik 5	Härnösand	Kontor	Trafikverket	Q1	14	2 619	100 %	-
Singeln 18	Umeå	Kontor	Umeå Kommun	Q2	4	515	100 %	-
Flygfisken 3	Luleå	Butik	Hydroscand	Q2	2	850	100 %	-
Högom 3:109	Sundsvall	Butik/Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q4	35	2 795	100 %	✓
Stadsön 8:34	Piteå	Butik	ÖoB	Q4	4	2 467	100 %	-
Totalt					102	12 745		

Transaktioner



”Det enskilt största förvärvet 2015 är en fastighetsportfölj i Piteå och Luleå med ett sammanlagt värde om 435 MSEK.”

På den norrländska fastighetsmarknaden genomfördes 55 affärer med ett fastighetsvärde över 50 miljoner kronor under 2015. NP3 genomförde fyra förvärv under året som översteg 50 miljoner kronor med ett sammanlagt värde av 736 miljoner kronor. Årets transaktionsvolym för affärer över 50 miljoner i de fem nordligaste länen uppgick till 18,5 miljarder vilket är 90 procent högre än i fjol.

De senaste tio åren har Norrland legat i snitt på sju procent av transaktionsvolymen i Sverige. Under 2015 har den siffran ökat till elva procent. Av Norrlandslänen var det Västerbotten som stod för den största delen av transaktionsvolymen följt av Norrbotten och Jämtland. Av volymen var bostäder det segment som var störst (41 procent).*

De flesta affärerna NP3 gör är singelfastigheter där vår strategi om lokal närvaro gör att vi hittar högavkastande fastigheter off-market. Singelfastigheterna vi förvärvat under året har alla haft en direktavkastning som överstiger bolagets mål om 7,5 procent.

Det enskilt största förvärvet under 2015 är en fastighetsportfölj om 20 handels- och industrifastigheter belägna främst i Piteå och Luleå med ett sammanlagt värde om 435 miljoner kronor. Ytterligare ett stort förvärv som stärkte affärsområde Luleå var industrifastigheten Gällivare 12:334 för 110 miljoner. Fastigheten har cirka 40 hyresgäster där Metso är den största med 40 procent av hyresvärdet. Därutöver har NP3 förvärvat en portfölj om sju fastigheter i Östersund till ett värde om 95 miljoner kronor samt en fastighet i Umeå för 96 miljoner med MIO möbler som huvudsaklig hyresgäst.

Arbetet med att förädla beståndet och sälja av icke-strategiska fastigheter pågår löpande. Det som utmärker icke-strategiska fastigheter är att de exempelvis innehåller bostäder, ligger i centralt cityläge eller att geografien inte är prioriterad. I linje med vår strävan att renodla beståndet har vi hittills under året sålt sex fastigheter varav två icke bebyggda. NP3 sålde även en fastighet i Svea under året men där skedde frånträde den 4 januari 2016. NP3 har därmed inga fastigheter i Svea eller Härjedalen i övrigt.

Förvärvade fastigheter, tillträdde

Fastighet	Ort	Segment	Yta	Hyresvärde	Uthyrningsgrad	Datum
Granlo 3:335	Sundsvall	Industri	1 279	626	100 %	15Q1
Sköns Prästbord 2:5	Sundsvall	Industri	2 642	1 498	100 %	15Q1
Bergnäset 2:433	Luleå	Industri	1 158	774	53 %	15Q2
Bergnäset 3:51	Luleå	Logistik	1 486	1 236	76 %	15Q2
Bergnäset 3:54	Luleå	Kontor	2 890	2 374	92 %	15Q2
Bergnäset 3:6 & 3:7	Luleå	Industri	789	794	100 %	15Q2
Buket 2	Umeå	Industri	1 680	1 164	100 %	15Q2
Flygfisken 3 & 4	Luleå	Handel	6 227	5 514	100 %	15Q2
Gällivare 12:334	Gällivare	Industri	14 171	16 410	100 %	15Q2
Karossen 1	Skellefteå	Handel	4 325	3 391	69 %	15Q2
Laven 2	Umeå	Kontor	5 219	5 223	82 %	15Q2
Stadsön 8:11	Piteå	Handel	3 106	2 783	100 %	15Q2
Stadsön 8:34	Piteå	Handel	3 441	2 491	86 %	15Q2

*Transaktionssiffror från Pangea Property Partners

Fastighet	Ort	Segment	Yta	Hyresvärde	Uthyrningsgrad	Datum
Stadsön 8:36	Piteå	Handel	3 400	3 442	100 %	15Q2
Stadsön 8:37	Piteå	Handel	1 876	1 619	94 %	15Q2
Stadsön 8:38	Piteå	Handel	2 215	2 024	100 %	15Q2
Stadsön 8:5	Piteå	Industri	3 998	2 163	100 %	15Q2
Stadsön 8:50	Piteå	Handel	7 790	7 402	95 %	15Q2
Stadsön 8:9	Piteå	Handel	5 438	4 367	100 %	15Q2
Syllen 12	Umeå	Kontor	1 125	694	100 %	15Q2
Vallbacken 21:6	Gävle	Övrigt	1 790	1 882	100 %	15Q2

Nacksta 5:19	Sundsvall	Handel	2 325	2 340	96 %	15Q3
Baggen 7	Sundsvall	Handel	2 788	2 066	100 %	15Q3
Björnjägaren 3	Umeå	Handel	11 242	10 970	97 %	15Q3
Einar 10	Borlänge	Övrigt	6 753	6 069	100 %	15Q3
Sköns Prästbord 1:82	Sundsvall	Industri	992	695	0 %	15Q3
Droskan 2	Östersund	Kontor	1 093	844	36 %	15Q4
Släpvagnen 6	Östersund	Handel	2 082	1 609	100 %	15Q4
Snöslungan 8	Östersund	Handel	2 632	1 767	86 %	15Q4
Svarven 10	Östersund	Industri	4 783	3 611	100 %	15Q4
Traktorn 1	Östersund	Handel	2 025	1 434	100 %	15Q4
Trucken 7	Östersund	Industri	1 887	1 576	76 %	15Q4
Åkeriet 11	Östersund	Kontor	2 650	3 111	70 %	15Q4
Cisternen 26	Umeå	Kontor	4 599	6 355	100 %	15Q4
Hjultraktorn 1	Östersund	Kontor	1 864	1 917	100 %	15Q4
Hjultraktorn 2	Östersund	Kontor	1 516	719	100 %	15Q4
Hjultraktorn 3	Östersund	Mark	0	0		15Q4
Hjultraktorn 4	Östersund	Mark	0	0		15Q4
Lastbilen 1	Östersund	Industri	7 188	5 660	99 %	15Q4
Lastbilen 2	Östersund	Handel	1 296	1 648	100 %	15Q4
Matrisen 2-4	Umeå	Handel	2 850	1 654	100 %	15Q4
Brynäs 32:3	Gävle	Övrigt	2 575	1 866	100 %	15Q4
Kungsbäck 4:6	Gävle	Kontor	1 962	3 023	100 %	15Q4
Sörby Urfjäll 37:1	Gävle	Kontor	5 501	2 930	100 %	15Q4
Vivstamon 1:86	Timrå	Industri	3 472	2 939	100 %	15Q4

Förvärvade fastigheter, ej tillträdde

Flygaren 1 och 3	Umeå	Övrigt	3 155	2 642	100 %	16Q1
Ledningen 1	Umeå	Övrigt	9 626	6 000	100 %	senast 16Q3
Ledningen 2	Umeå	Industri	1 948	1 117	100 %	senast 16Q3

Avyttrade fastigheter

Magasinet 2	Härnösand	Industri	913	708	31 %	15Q1
Korvetten 1	Härnösand	Kontor	1 390	828	44 %	15Q2
Schablonen 2	Umeå	Mark	0			15Q1
Mars 2	Sundsvall	Övrigt	4 610	5 003	94 %	15Q4
Lärkan 24	Härnösand	Övrigt	3 357	2 198	93 %	15Q4
Näringen 18:10	Gävle	Mark	0			15Q4

Avyttrade ej frånträdde

Droskan 2	Östersund	Kontor	1 093	844	36 %	16Q1
Kopparslagaren 1	Sveg	Industri	3 463	1 218	0 %	16Q1

Marknadsanalys norra Sverige



Robotcenter Norr AB, hyr 1 200 kvm kontor och verkstad på Teg i Umeå.

”Tillväxten av befolkning och företagande i regionorterna i kombination med relativt mindre utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler i norra Sverige.”

När man talar om framtidens ekonomi handlar det sällan om skogen, gruvorna och stålet. Men faktum är att naturresurser framför allt i form av skog, järnmalm och vattenkraft spelar en avgörande roll i svensk ekonomi och energiförsörjning – och man hittar dem framförallt i Norrland. Sysselsättningen i näringslivet i Norrland har fortsatt att öka under det senaste året och den privata tjänstesektorn är nu den sektor som sysselsätter flest. Flertalet branscher har utökat personalstyrkan och på flera håll har uppgången varit betydande, exempelvis inom bilhandeln och IT-tjänster men även i byggbranschen.

Trots att fallet i råvarupriserna har slagit mot Norrlandslänen fortsätter det norrländska näringslivet att förstärka sina bedömningar av konjunkturläget och det starkaste konjunkturläget hittar vi i Västerbotten. Enligt Norrlandsfondens konjunkturbarometer har läget förstärkts för de flesta branscherna men utvecklingen hålls tillbaka av en försämring för industrin och transportbranschen. Till glädjeämnen hör en stark utveckling av tjänstesektorn och turismen. Aktiviteten inom den norrländska turistnäringen har ökat 2015 och försäljningen har överträffat fjolårets. Sällanköpshandeln i Norrland går bra och både försäljningen och lönsamheten har förbättrats. Bostadsbyggandet i Norrland har stigit stadigt de senaste åren och antalet påbörjade bostäder är på den högsta nivån sedan 2006.

Välmående kommuner i norr

När tidningen Fokus utvärderade Sveriges 290 kommuner kom alla våra huvudorter bland de 50 bästa kommunerna i Sverige förutom Sundsvall som kom på plats 52. I rankingen av de bästa glesbygdskommunerna kom Kiruna etta och Gällivare tvåa. Dagens Samhälle har gjort en liknande ranking över alla kommuner och där utsågs Luleå till en av Sveriges tre superkommuner när man tittade på bäst utveckling de senaste fem åren och bäst läge inför framtiden. Gällivare bedömdes i samma utvärdering ha den bästa kommunala ekonomin av alla Sveriges kommuner och Skellefteå den tredje bästa.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i norra Sverige karaktäriseras av högre direktavkastning och lägre volatilitet än i storstadsregionerna. Tittar man på hyresnivåerna från början av 1990-talet fram tills idag är de inte bara lägre i norra Sverige utan de är även betydligt mindre volatila. Nivåerna ligger lågt men de ligger stabilt. Till detta kommer en direktavkastning som historiskt ligger högre i norr än i storstadsregionerna. Tillväxten av befolkning och företagande i regionorterna i kombination med relativt mindre utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler i norra Sverige.

Företagsklimatet

Svenskt Näringsliv mäter varje år företagsklimatet i Sveriges kommuner. Av regionstäderna i norra Sverige är det Luleå som rankas högst med en 77:e plats. Dock finns



det anledning till optimism då Svenskt Näringslivs rapport över företagsamheten¹ i Sveriges län och kommuner visar att den ökar i samtliga Norrlandslän men med särskilt stora ökningar i Jämtland, Norrbotten och Västerbotten. Den jämtländska företagsamheten är klart högre än genomsnittet för Sverige och endast två andra län uppvisar en starkare företagsamhet än länet. Norrbotten har den tredje högsta ökningen av företagsamheten i riket under 2015.

Befolkningsutvecklingen

Av Norrlandsläna har alla vuxit under 2015, förutom Norrbotten, även om ökningen varit lägre än genomsnittet i landet. Dalarna hade den högsta befolkningsutvecklingen under 2015 med 0,8 procent att jämföra med 1,1 procent för riket som helhet. Befolkningsökningen för Norrlandsläna beräknas till 5,1 procent i

snitt fram till 2025. I tabellen nedan visas befolkningsprognoser för våra huvudkommuner för år 2020. Motsvarande prognos för hela landet ligger på 5,9 procent.⁵

Arbetsmarknaden

Förvärvsfrekvensen visar andelen av befolkningen (20-64 år) som förvärvsarbetade någon gång under året och ligger högre i NP3-läna med undantag för Gävleborg än för landet som helhet. Även den öppna arbetslösheten visar bättre siffror än för riket bortsett från Gävleborg. En anledning till Gävleborgs sämre siffror är att länet har landets lägsta andel högutbildade. Siffrorna för förvärvsfrekvensen och arbetslösheten visar på att matchningen på arbetsmarknaden i Norrlandsläna fungerar väl, speciellt i Jämtland som har den mest effektiva matchningen mellan arbetssökande och vakanser i hela landet.²

Kommun	Befolkningsökning ³ 2012-2015, %	Befolkning ⁴ 2015-12-31	Befolknings- prognos ⁵ 2020, %	Öppet arbetslösa, ⁶ %	Förvärvs- frekvens, ⁷ %	Företag- samhet, %	Fokus kom- munranking
Sundsvall	1,0	97 633	3	8,5	79,5	10,2	52
Gävle	2,8	98 877	6	11,7	75,6	8,6	42
Falun	1,1	57 062	3	6,1	80	11,6	38
Östersund	2,7	61 066	5	7,3	79,3	11,8	41
Umeå	3,0	120 777	6	6	76,2	9,8	19
Luleå	1,6	76 088	3	6,7	78,5	10	17
Snitt NP3-kommuner				7,7	78,2	10,3	
Sverige medel	3,1	33 969		7,8	77,3	12,3	

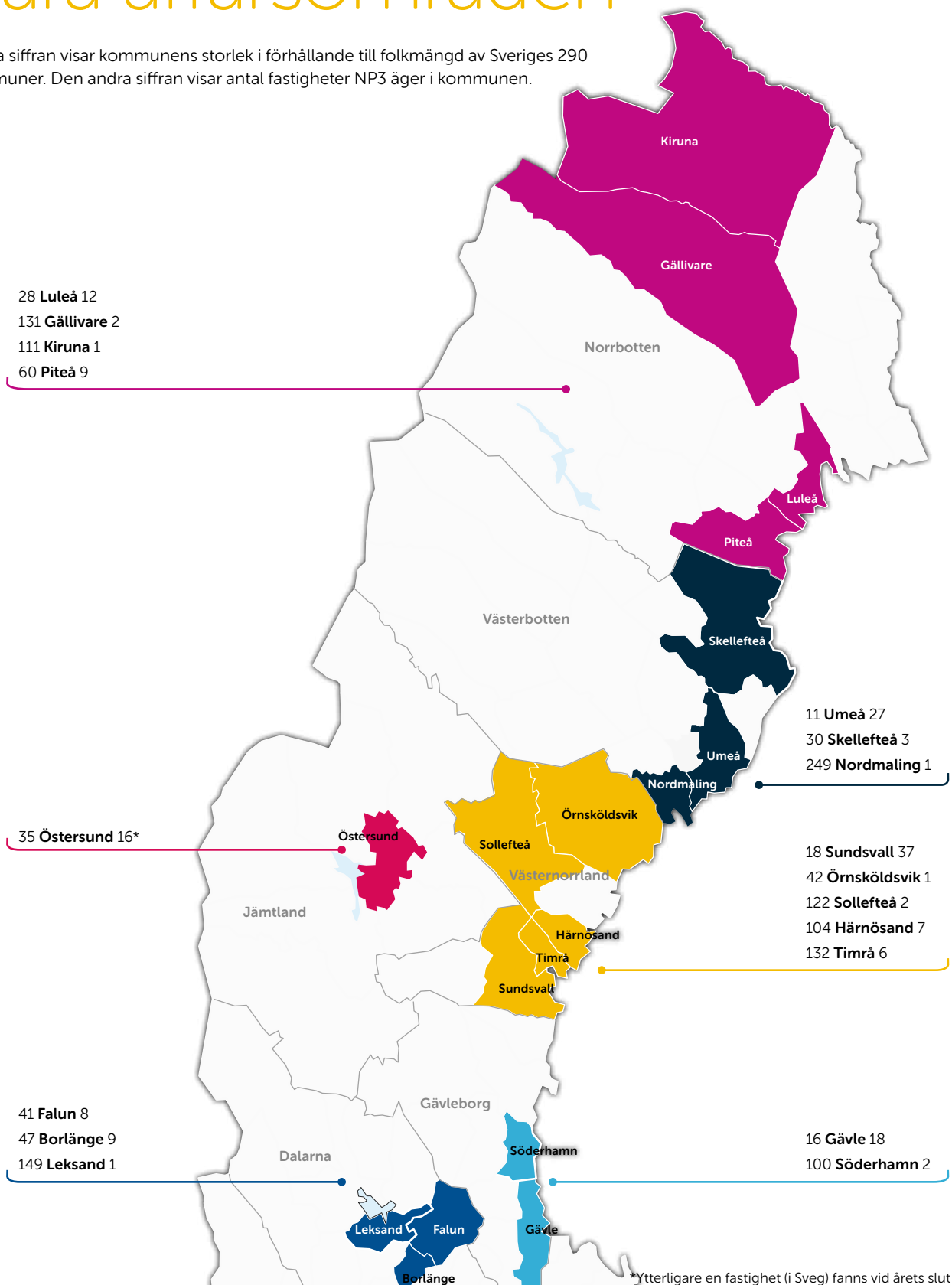
1) I den här undersökningen räknas en person som uppfyller något av följande kriterier som företagsam: personen har en F-skattsedel, personen är delägare i ett aktivt handelsbolag eller personen är VD eller ordinarie styrelsemedlem i ett aktivt aktiebolag. 2) Nordea, Regionala utsikter, oktober 2015. 3) SCB & Näringslivets Ekonomifakta. 4) SCB 5) Statisticon. 6) Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i % av den registerbaserade arbetskraften 2015, Arbetsförmedlingen. 7) SCB 2015-12-03: Andel av befolkningen 20-64 år som förvärvsarbetade någon gång under 2014.



BD Fisk är hyresgäst på vår fastighet Sköns Prästbord 2:3 i Birsta, Sundsvall. Tv. Josefin Wedin.och th. Peter Hallin

Våra affärsområden

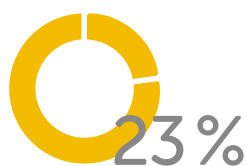
Första siffran visar kommunens storlek i förhållande till folkmängd av Sveriges 290 kommuner. Den andra siffran visar antal fastigheter NP3 äger i kommunen.



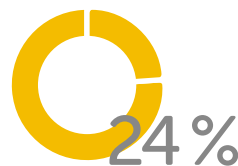
*Ytterligare en fastighet (i Sveg) fanns vid årets slut i affärsområdet. Den avträdde i januari 2016.

Sundsvall

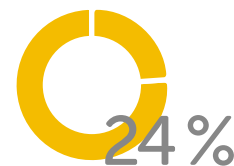
Fastighetsvärde Sundsvall



Hyresvärde Sundsvall



Area Sundsvall



David Nises, transaktion & koncerngemensamt,
Mats Andersson, affärsansvarig och Adde Andersson,
teknisk förvaltare.

Sundsvall är NP3s första och största affärsområde som även innefattar kommunerna Timrå, Härnösand, Sollefteå och Örnsköldsvik. Tyngdpunkten av beståndet ligger i Sundsvall/Timrå. I Sollefteå och Örnsköldsvik äger bolaget enbart en bebyggd fastighet per kommun.

Utpökade områden i Sundsvall där NP3 planerar att investera är Skönsmon, Nacksta, Timrå industriområde och Birsta. Birsta är mest känt för sitt handelsområde men NP3s fokus är logistik. Området ligger vid Timmervägen som är länken som binder ihop E4:an och E14 vilket gör området attraktivt och efterfrågat för logistikfastigheter. I de övriga områdena är det en blandning mellan främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. Stora hyresgäster i Sundsvall är Bilbolaget, Systembolaget och PostNord.

I Härnösand ligger fokus till största delen på kontor med samhällsfunktioner där betydande hyresgäster är Trafikverket, Skatteverket och Kriminalvården. NP3 har under 2015 avyttrat tre fastigheter i Härnösand.

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

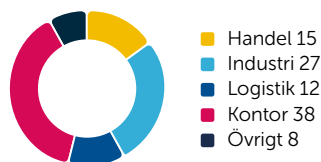
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Sundsvall:

- Norrporten: 211 752 kvm
- Diös: 178 689 kvm
- Hemfosa: 107 495 kvm
- Hedern fastigheter: 74 900 kvm

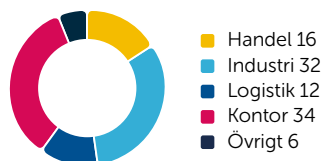
Hemfosa & Diös årsredovisning 2015; Norrporten årsredovisning 2014. Siffror för Hedern från hemsida. Bostäder ej medräknade i totala ytan.

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Bilbolaget Fastigheter i Sundsvall AB	8 452	3,6
Nordic Flanges AB	7 974	3,9
Systembolaget AB	7 302	5,0
Totalt	23 728	12,5

Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Area per fastighetskategori (%)



Affärsområde Sundsvall per 31 december	2015	2014
Antal fastigheter totalt	53	51
Sundsvall	38	34
Härnösand	7	10
Sollefteå	2	2
Timrå	5	4
Örnsköldsvik	1	1
Uthyrningsbar area, tusen kvm	148	146
Hyresvärde, KSEK	122	123
Ekonomisk vakans, %	10	11
Hyresduration, år	4,2	4,3
Fastighetsvärde, MSEK	1 059	1 009
Direktavkastning, %	7,5	8,6
Driftöverskott, MSEK	78,3	64,8
Överskottsgrad, %	72	78



Affärsområde Sundsvall

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Fastighetstyp	Yta
1	Sköns Prästbord 2:3	Sundsvall	Timmervägen 6	Logistik	12 686
2	Sköns Prästbord 1:53	Sundsvall	Läringsvägen 1-3, 15, 15A	Industri	5 692
3	Gärde 1:26	Sundsvall	Krossvägen 11	Logistik	4 983
4	Geten 2	Sundsvall	Fridhemsgatan 122	Kontor	4 604
5	Ljusta 7:8	Sundsvall	Antennvägen 12-18	Handel	3 822
6	Målås 4:6	Sundsvall	Norra Förmansvägen 18	Logistik	3 800
7	Högom 3:179	Sundsvall	Mejselvägen 11	Industri	3 608
8	Laboratoriet 2	Sundsvall	Kontorsvägen 9	Logistik	3 425
9	Slagan 4	Sundsvall	Axvägen 6-6A	Industri	3 311
10	Baggen 7	Sundsvall	Enhörningsvägen 22	Handel	2 788
11	Baggen 3	Sundsvall	Enhörningsvägen 24	Logistik	2 715
12	Valknytt 4	Sundsvall	Norra Vägen 25	Handel	2 670
13	Sköns Prästbord 2:5	Sundsvall	Timmervägen 8	Industri	2 642
14	Sköns Prästbord 2:7	Sundsvall	Timmervägen 6B	Logistik	2 635

Sundsvall

15	Baggen 6	Sundsvall	Hovgatan 6	Industri	2 456
16	Nacksta 5:19	Sundsvall	Bergsgatan 118	Handel	2 325
17	Rosenborg 4	Sundsvall	Kolvägen 14B	Kontor	1 800
18	Slagan 10	Sundsvall	Axvägen 10	Industri	1 800
19	Vävsleden 9	Sundsvall	Norra Vägen 40	Handel	1 740
20	Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Södra Förmansvägen 5B	Handel	1 600
21	Granlo 3:373	Sundsvall	Linköpingsvägen 7	Kontor	1 283
22	Högom 3:198	Sundsvall	Mejselvägen 8-12	Industri	1 395
23	Plutonen 1	Sundsvall	Plutonsvägen 13	Industri	1 345
24	Kompaniet 5	Sundsvall	Kompanivägen 12	Industri	1 329
25	Skedlo 2:63	Sundsvall	Skedlovägen 25	Logistik	1 327
26	Tuna Ångom 1:74	Sundsvall	Stationsvägen 4	Industri	1 327
27	Högom 3:187	Sundsvall	Tegelvägen 14	Industri	1 298
28	Granlo 3:335	Sundsvall	Linköpingsvägen 3	Industri	1 279
29	Luftvärnet 2	Sundsvall	Bataljonsvägen 3	Övrigt	1 190
30	Luftvärnet 1	Sundsvall	Regementsvägen 9	Kontor	1 093
31	Sköns Prästbord 1:82	Sundsvall	Arbetsledarvägen 6	Industri	992
32	Rosenborg 1	Sundsvall	Kolvägen 20	Handel	926
33	Staben 3	Sundsvall	Regementsvägen 5	Övrigt	781
34	Rosenborg 2	Sundsvall	Kolvägen 18	Industri	655
35	Regementet 6	Sundsvall	Regementsvägen 4	Kontor	408
36	Regementet 5	Sundsvall	Regementsvägen 2	Kontor	150
37	Skönsmon 2:29 m. fl	Sundsvall		Mark	0
38	Torsvik 5	Härnösand	Järnväggsgatan 2, Nattviksgatan 6, 8	Kontor	8 533
39	Lärkan 21	Härnösand	Tullportsgatan 2, Viktoriagatan 3	Kontor	7 063
40	Rådmannen 6	Härnösand	Backgränd 9	Kontor	4 546
41	Yrkesskolan 4	Härnösand	Gånsviksvägen 4, 4B	Kontor	3 096
42	Telegrafan 2	Härnösand	Nybrogatan 6	Kontor	2 139
43	Saltvik 8:17	Härnösand	Saltviksvägen 7	Handel	1 438
44	Ångbåten 6	Härnösand	Varvsallén 3	Logistik	508
45	Vivstamon 1:37, 1:38	Timrå	Terminalvägen 2	Handel	6 187
46	Vivstamon 1:62	Timrå	Terminalvägen 10-16	Kontor	5 112
47	Vivstamon 1:86	Timrå	Årvältsvägen 14	Industri	3 472
48	Norrberge 1:112	Timrå	Midlandavägen	Kontor	3 260
49	Vivstamon 1:51	Timrå	Terminalvägen 13	Industri	1 992
50	Norrberge 1:113	Timrå	Midlandavägen 14	Kontor	725
51	Orren 6	Sollefteå	Kungsgatan 10	Kontor	4 317
52	Färgaren 8	Sollefteå	Strömngatan 3	Övrigt	0
53	Själevads Prästbord 1:131	Örnsköldsvik	Kavelvägen 17	Industri	7 974



Från vänster: Mats Andersson, Lars-Erik Larsson Frengen och Josef Andersson



Tove Wahlén, affärsansvarig

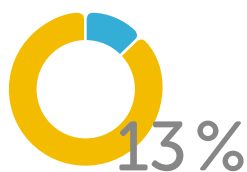
Affärsansvarig: Tove Wahlén
060 777 03 05, tove@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle:

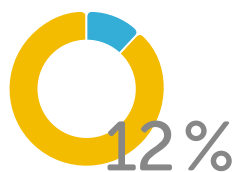
- Diös: 208 664 kvm
- Fast Partner: 142 457 kvm
- Norrporten: 104 643 kvm
- Hemsö: 48 792 kvm

FastPartner, Diös & Hemsö årsredovisning 2015;
Norrporten årsredovisning 2014. Bostäder ej
medräknade i totala ytan.

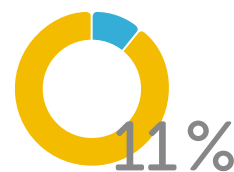
Fastighetsvärde Gävle



Hyresvärde Gävle



Area Gävle



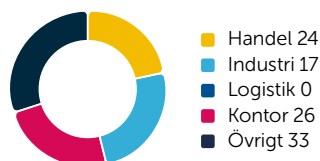
NP3 har valt att fokusera på tre områden i Gävle: Hemsta, Näringen och Sörby Urfjäll. Dessa områden är utvalda med avsikt att erbjuda våra kunder lokaler inom logistik, handel och lättare industri i lägen som är gynnsamma för dessa verksamheter. Därtill omfattar affärsområdet Tönnebro vårdshus som ligger vid E4:an halvvägs till Söderhamn. Det är en av Sveriges mest besökta vägkrog och en av NP3s få fastigheter där omsättningshyra tillämpas.

I Hemsta äger NP3 fastigheter inom dagligvaru- och business-to-business-handel samt fastigheter inom kategorin övrigt som bland annat innefattar hyresgäster som Kunskapsskolan och Migrationsverket. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 främst äger business-to-business-handelsfastigheter med Ramirent som stor hyresgäst. Sörby Urfjäll är inte bara NP3s största område i Gävle utan även ett område där NP3 är en av de största fastighetsägarna totalt sett. Fastighetsbeståndet innefattar logistik, handel och kontor.

Affärsområdet har vuxit med 20 procent i yta under året och vakansnivån är fortfarande bland de lägsta i beståndet även fast den närmar sig en högre mer gängse nivå. I Gävle har NP3 inte nått sitt mål om 100 000 kvadratmeter i uthyrbar yta, därav är affärsområdet prioriterat i tillväxten. Utbudet är dock relativt lågt vilket medför lägre avkastningsnivåer. I slutet av året förvärvades totalt tre fastigheter i Gävle, vidare har tre fastigheter lagts samman till en fastighet.

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Migrationsverket	6 940	16,2
Grossistcentralen R Brodin AB	4 162	3,0
Axfood Sverige AB	3 863	7,0
Totalt	14 965	26,2

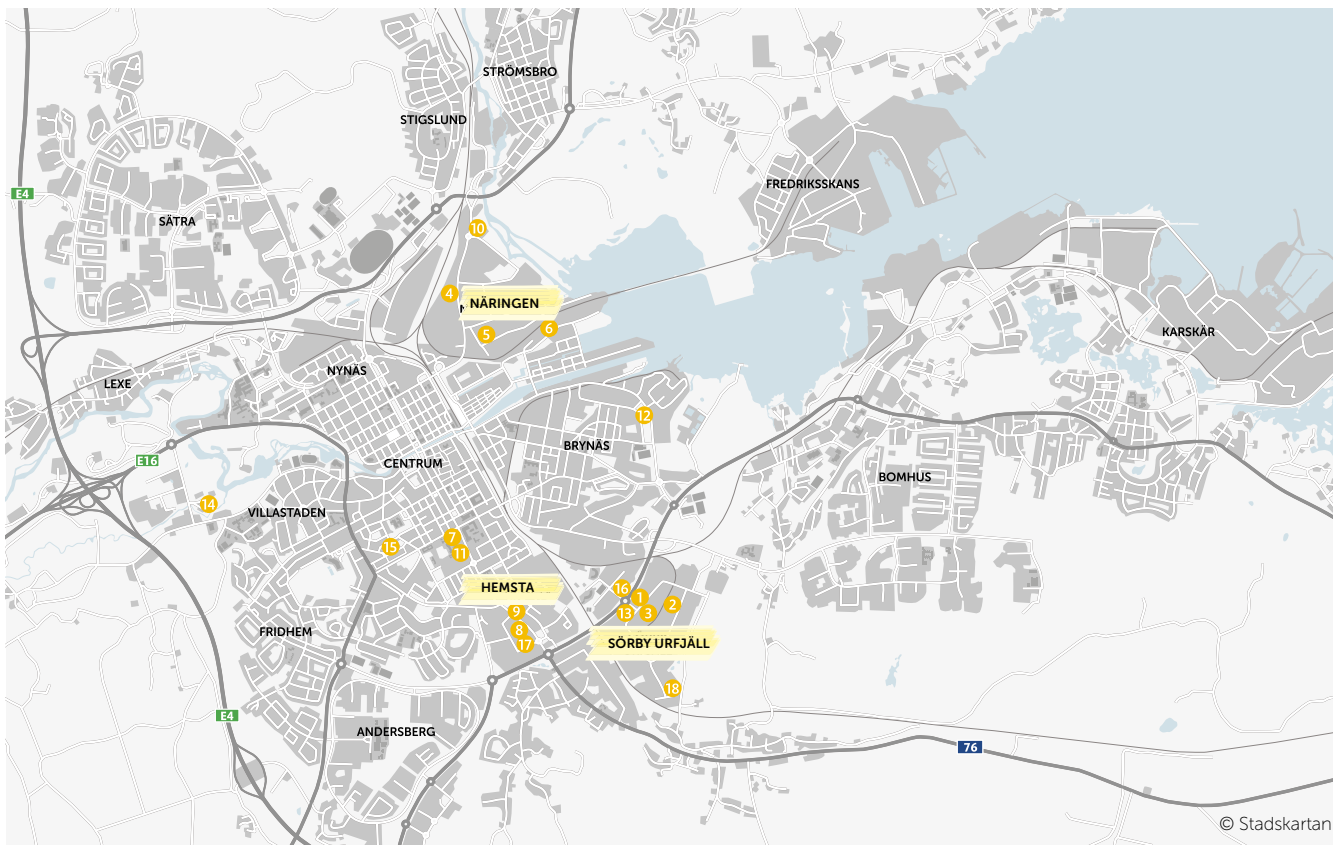
Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Area per fastighetskategori (%)



Affärsområde Gävle per 31 december	2015	2014
Antal fastigheter totalt	20	18
Gävle	18	16
Söderhamn	2	2
Uthyrningsbar area, tusen kvm	67	56
Hyresvärde, KSEK	61	51
Ekonomisk vakans, %	6	4
Hyresduration, år	5,2	4,8
Fastighetsvärde, MSEK	605	477
Direktavkastning, %	7,8	8,6
Driftöverskott, MSEK	42,0	39,1
Överskottsgrad, %	80	82



Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Fastighetstyp	Yta
1	Sörby Urfjäll 30:1	Gävle	Utmarksvägen 1	Handel	10 182
2	Sörby Urfjäll 37:1	Gävle	Utmarksvägen 6, 8	Kontor	5 501
3	Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Utmarksvägen 2	Logistik	5 218
4	Näringen 8:3	Gävle	Strömsbrovägen 23	Handel	4 953
5	Näringen 14:4	Gävle	Kanalsvägen 1, 3	Kontor	4 654
6	Näringen 18:8	Gävle	Redargatan 18	Handel	4 162
7	Södertull 13:8	Gävle	Kaserngatan 50	Övrigt	4 140
8	Hemsta 12:6	Gävle	Södra Kungsvägen 14	Handel	3 863
9	Hemsta 9:6	Gävle	Rynningsgatan 2	Övrigt	3 500
10	Näringen 25:1-25:2	Gävle	Strömmavägen 1	Handel	3 461
11	Södertull 13:15	Gävle	Södra Kungsgatan 50	Övrigt	2 800
12	Brynäs 32:3	Gävle	Riddargatan 15	Övrigt	2 575
13	Sörby Urfjäll 28:6	Gävle	Utmarksvägen 37	Kontor	1 990
14	Kungsbäck 4:6	Gävle	Regementsvägen 29	Kontor	1 962
15	Vallbacken 21:6	Gävle	Barnhemsgatan 11, Sofiagatan 6	Övrigt	1 790
16	Sörby Urfjäll 26:1	Gävle	Rälskatan 8, Växelgatan 2	Handel	1 760
17	Hemsta 12:21	Gävle	Skolgången 6	Handel	1 455
18	Järvsta 63:4	Gävle	Utgårdsvägen 13	Industri	760
19	Tönnebro 1:5	Söderhamn	Tönnebro 115	Övrigt	2 672
20	Närby 1:72 m. fl	Söderhamn		Mark	0

Dalarna



Örjan Willemark, affärsansvarig

Siffror för Persson Invest från hemsida.

Hänvisning: Siffror för Persson Invest från hemsida.

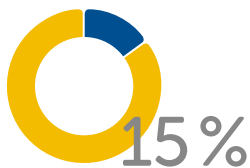
Affärsansvarig: Örjan Willemark
070 622 36 74, orjan@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Falun/Borlänge:

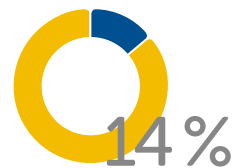
- Diös: 198 538 kvm
- Persson Invest Fast.: 170 000 kvm
- Klövern: 56 279 kvm
- Hemfosa: 46 766 kvm

Klövern, Diös & Hemfosa årsredovisning 2015; Persson Invest från hemsida. Bostäder ej medräknade i totala ytan.

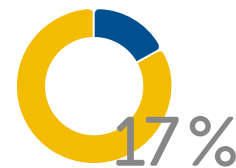
Fastighetsvärde Dalarna



Hyresvärde Dalarna



Area Dalarna



I Dalarna har NP3 närvaro i de två starka regionstäderna Borlänge och Falun. NP3 äger även en fastighet i Leksands kommun med Karl Hedin bygghandel och PostNord som hyresgäster.

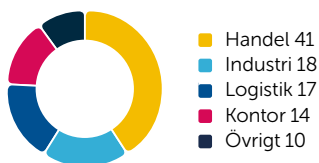
Affärsområdets största exponering ligger i Borlänge där beståndet är diversifierat med fastigheter inom alla segment. En fastighet om nära 7 000 kvadratmeter är det enda förvärv som gjorts under 2015 i affärsområdet. Fastigheten ligger i Borlänge och Best Western Gustaf Wasa Hotell är den dominerande hyresgästen. Andra större hyresgäster i Borlänge är Tibnor, Ahsell och Mekonomen.

I Falun är beståndet mer inriktat på handel mot konsument där det externa handelsområdet Köpcentrum Majoren utgör huvuddelen. Majoren är strategiskt placerat intill E16 på väg mot fjällen. NP3 äger även ett område i utkanten av Falun som till viss mån har handel, men mer med inriktning på sällanköpsvaror. Stora hyresgäster i Falun är ÖoB, Rusta och Swedol.

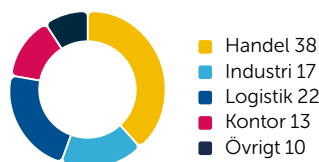
Falun och Borlänge ligger lika nära varandra som Täby och Sollentuna ligger nära Stockholm. Närheten gör att samarbetet mellan kommunerna kring regionens utveckling är hög inom i stort sett alla områden. Även om städerna är väl integrerade inom flera områden så är det fortfarande två olika städer med skilda karaktärsdrag och inriktningar.

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Tibnor AB	11 223	13,1
Förlagssystem JAL AB	10 800	6,2
CCS Healthcare AB	6 692	4,4
Totalt	28 715	23,7

Hyresvärde per fastighetskategori (%)



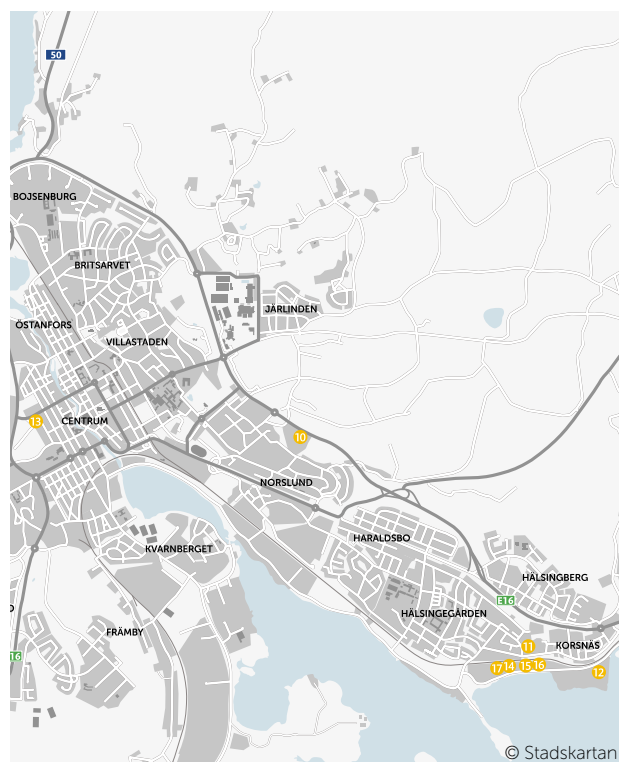
Area per fastighetskategori (%)



Affärsområde Dalarna per 31 december	2015	2014
Antal fastigheter totalt	18	17
Borlänge	9	8
Falun	8	8
Leksand	1	1
Uthyrningsbar area, tusen kvm	104	98
Hyresvärde, KSEK	73	67
Ekonomisk vakans, %	5	6
Hyresduration, år	4,1	4,1
Fastighetsvärde, MSEK	657	578
Direktavkastning, %	8,3	8,0
Driftöverskott, MSEK	51,1	37,6
Överskottsgrad, %	79	78



Borlänge

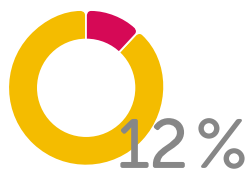


Falun

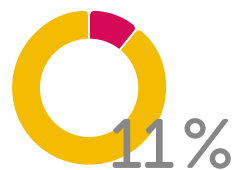
Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Fastighetstyp	Yta
1	Ässjan 1	Borlänge	Mästargatan 6, Smidesgatan 2-6	Logistik	18 268
2	Banvakten 1	Borlänge	Bangårdsgatan 15, Hejargatan 4-8	Industri	15 011
3	Einar 10	Borlänge	Bygatan 8-12, Ovanbrog 4, Tunag 1-7	Övrigt	6 753
4	Kroken 3	Borlänge	Cirkelgatan 16-18	Industri	6 281
5	Rektangeln 8	Borlänge	Tunagatan 18-20	Kontor	3 433
6	Separatoren 2	Borlänge	Gamla Tunavägen 6-10, Källstigen 1, 3	Handel	3 318
7	Sotaren 2	Borlänge	Nygårdsvägen 13	Handel	2 889
8	Kolvagnen 5	Borlänge	Lagergatan 4	Handel	1 985
9	Turisten 1	Borlänge	Sveagatan 1	Kontor	355
10	Majoren 1	Falun	Trossväg 8-20	Handel	11 869
11	Hälsinggården 1:427	Falun	Lövåsvägen 26	Logistik	10 800
12	Korsnäs 3:7	Falun	Roxnåsvägen 13	Industri	8 240
13	Hyttberget 3	Falun	Yxhammargatan 5-7	Handel	4 507
14	Hälsinggården 1:68	Falun	Roxnåsvägen 10	Industri	1 487
15	Hälsinggården 1:498	Falun	Roxnåsvägen 6	Kontor	990
16	Hälsinggården 1:499	Falun	Roxnåsvägen 4	Kontor	720
17	Hälsinggården 1:561	Falun	Roxnåsvägen 12	Kontor	170
18	Åkerö 1:15	Leksand	Gamla Siljansvägen 14, 18, Järnavägen 11	Handel	7 082

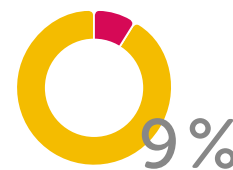
Fastighetsvärde Östersund



Hyresvärde Östersund



Area Östersund



Peter Pettersson, affärsansvarig

Affärsansvarig: Peter Pettersson
063 12 77 77, peter@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Östersund:

- Diös: 199 863 kvm
- Vallsundet Fastighets AB: 80 000 kvm
- Kungsleden: 79 000 kvm
- Norrporten: 60 000 kvm

Kungsleden & Diös årsredovisning 2015; Norrporten pressmeddelande 151202; Vallsundet hemsida. Bostäder ej medräknade i totala ytan.

Affärsområdet har vuxit kraftigt under året, fastighetsvärdet har ökat med 65 procent och den uthyrbara ytan har nära fördubblats. Östersund är en spännande marknad där NP3 vill öka sin närvaro. Fastighetsbeståndet är prioriterat till Lillänge handelsområde, Odenskog samt stadsdel Norr. Med fokus på dessa områden har NP3 möjlighet att erbjuda lokaler inom samtliga kategorier i bra lägen. Under året har NP3 sålt sin enda fastighet i Härjedalen vilket är ett led i att sälja av icke strategiska fastigheter, fastigheten frånträdde i januari 2016.

Lillänge är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden där hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Apoteket med flera inryms i NP3s fastigheter. Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel där NP3 bland annat har Ahlsell och Svensk Cater som hyresgäster.

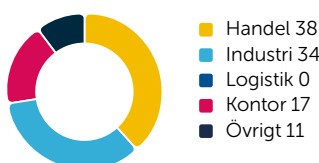
För NP3 innebar förvärven under 2015 en etablering i Östersunds mest expansiva område, Stadsdel Norr. Området är orienterat mot idrott med arenor som Jämtkraft arena, Skidstadion samt en multisportarena. På området ryms även Östersunds enda ICA Maxi. NP3 äger idag fyra byggnader på området men framför allt nästan 10 000 kvadratmeter byggrätter. Hyresgäster till NP3 är bland andra Mekonomen, Dahl Sverige och Bilprovningen.

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
WIPRO Infrastructure Engineering AB	9 235	13,9
Svensk Cater AB	4 600	5,5
Jämtgott AB	3 482	5,2
Totalt	17 317	24,6

Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Area per fastighetskategori (%)



Affärsområde Östersund per 31 december	2015	2014
Antal fastigheter totalt	17	4
Östersund	16	3
Härjedalen	1	1
Uthyrningsbar area, tusen kvm	59	30
Hyresvärde, KSEK	54	31
Ekonomisk vakans, %	4	5
Hyresduration, år	4,7	6,6
Fastighetsvärde, MSEK	542	328
Direktavkastning, %	6,4	8,1
Driftöverskott, MSEK	27,8	26,6
Överskottsgrad, %	83	87



Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Fastighetstyp	Yta
1	Ångvälden 5	Östersund	Chaufförvägen 27, Hagvägen 1B	Handel	12 450
2	Timmerlasset 1	Östersund	Hägnvägen 15	Industri	9 235
3	Lastbilen 1	Östersund	Arenavägen 4, 6	Industri	7 188
4	Svarven 10	Östersund	Odenskogsvägen 36A	Industri	4 783
5	Trucken 16	Östersund	Chaufförvägen 25	Logistik	4 600
6	Åkeriet 11	Östersund	Prästgatan 51	Kontor	2 650
7	Snöslungan 8	Östersund	Chaufförvägen 33	Handel	2 632
8	Släpvagnen 6	Östersund	Chaufförvägen 28	Handel	2 082
9	Traktorn 1	Östersund	Chaufförvägen 12, Vallvägen 6	Handel	2 025
10	Trucken 7	Östersund	Chaufförvägen 17, Vallvägen 3	Industri	1 887
11	Hjultraktorn 1	Östersund	Arenavägen 3, 7	Handel	1 864
12	Hjultraktorn 2	Östersund	Arenavägen 9, 15	Kontor	1 516
13	Lastbilen 2	Östersund	Arenavägen 2	Handel	1 296
14	Droskan 2*	Östersund	Chaufförvägen 11	Kontor	1 093
15	Hjultraktorn 3	Östersund	Arenavägen	Mark	0
16	Hjultraktorn 4	Östersund	Arenavägen	Mark	0
17	Kopparslagaren 1*	Härjedalen	Torvgatan 1	Industri	3 463

*Fastigheterna avyttrade 2016-01-15 resp. 2016-01-04

Umeå



Maria Paringer, affärsansvarig, Daniel Lundberg, teknisk förvaltare och Annelie Connysson, förvaltningsekonom

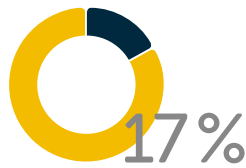
Affärsansvarig: Maria Paringer
090 695 34 75
maria.paringer@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Umeå:

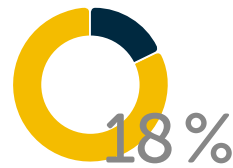
- Norrporten: 82 524 kvm
- Diös: 81 741 kvm
- Hemfosa: 41 893 kvm
- Hemsö: 29 444 kvm

Hemfosa, Diös & Hemsö årsredovisning 2015; Norrporten årsredovisning 2014. Bostäder ej medräknade i totala ytan.

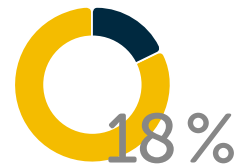
Fastighetsvärde Umeå



Hyresvärde Umeå



Area Umeå



Fastigheterna i Umeå är koncentrerade till tre områden: Östteg, Ersboda och Västerslätt. Områdena kompletterar varandra väl och gör NP3 till en hyresvärd att vända sig till oavsett vilket lokalslag som efterfrågas.

Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till nya handelsområdet där IKEA har etablerat sig. I Östteg innehar NP3 såväl B2B-handel-, industri- och kontorsfastigheter samt mark. Under året förvärvade NP3 en nyproducerad BREEAM-certifierad fastighet av Skanska i området. Skanska är den enda hyresgästen och har sitt regionkontor i fastigheten. Bedömningen av Östteg är mycket positivt vilket innebär att fortsatta satsningar i området kommer ske.

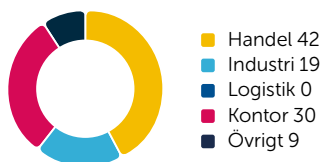
NP3 är en stor fastighetsägare i Ersboda som är Umeås största handelsområde. Inriktningen på beståndet ligger på handel inriktat mot konsument. I Ersboda finns bland annat hyresgäster som Electrolux Home, Net on Net samt MIO möbler som förvärvades under 2015.

Västerslätt är ett etablerat område om än lite eftersatt på grund av stora omflyttningar med vakanser som följd, vilket lett till hyresnivåer under jämförbara lägen. NP3 har i området framförallt valt att fokusera på business-to-business-handel. NP3s satsning på nybyggnationer åt Axfood och Swedol ger området ett lyft som ger mervärde åt NP3s övriga fastigheter på Västerslätt.

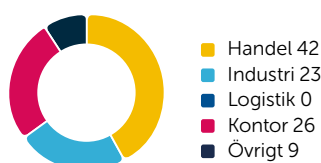
I affärsområde Umeå ingår även Skellefteå där NP3 äger tre fastigheter. Två handelsfastigheter och en industrifastighet. Stora hyresgäster i Skellefteå är Elgiganten, NCC och Bilprovingen.

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	8 299	8,7
Gärdin & Persson AB	6 381	4,6
Isringhausen Umeå AB	5 127	4,4
Totalt	19 807	17,7

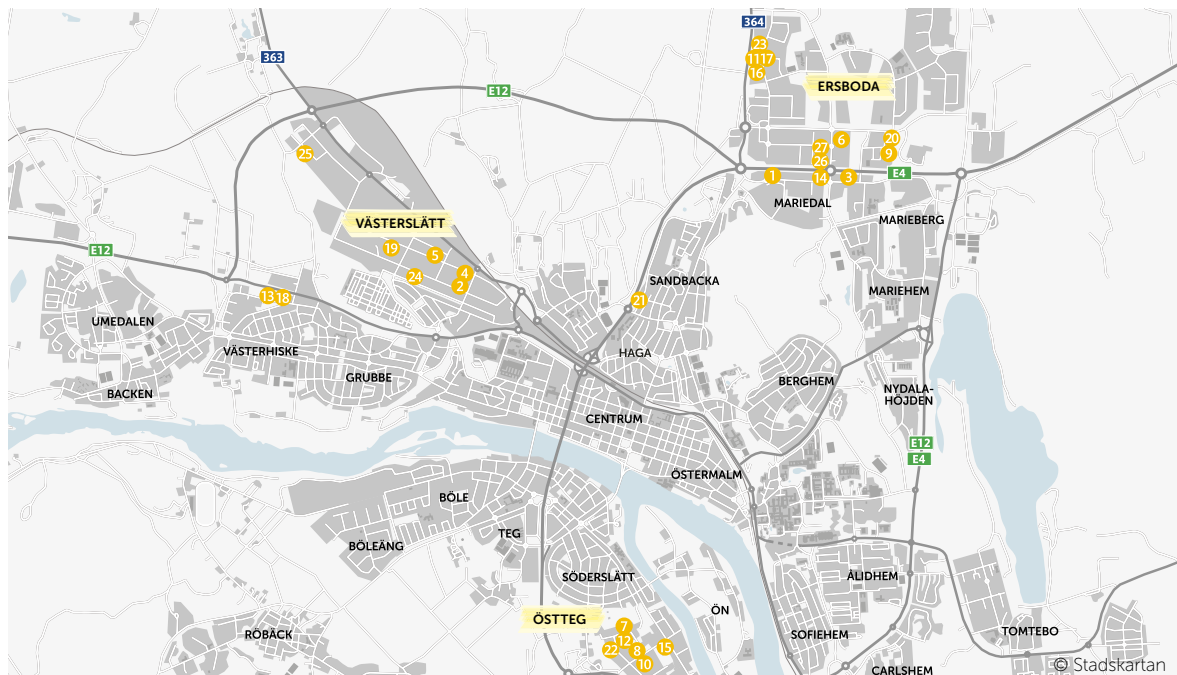
Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Area per fastighetskategori (%)



Affärsområde Umeå per 31 december	2015	2014
Antal fastigheter totalt	31	25
Umeå	27	22
Nordmaling	1	1
Skellefteå	3	1
Uthyrningsbar area, tusen kvm	126	64
Hyresvärde, KSEK	104	51
Ekonomisk vakans, %	10	14
Hyresduration, år	5,2	4,7
Fastighetsvärde, MSEK	786	500
Direktavkastning, %	7,6	6,7
Driftöverskott, MSEK	48,7	20,2
Överskottsgrad, %	71	77



Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Fastighetstyp	Yta
1	Björnjägaren 3	Umeå	Björnvägen 5, 7	Handel	11 242
2	Vevstaken 9	Umeå	Spårvägen 10, Timotejvägen 59	Handel	10 872
3	Huggormen 1	Umeå	Björnvägen 15-17	Kontor	8 500
4	Generatoren 7	Umeå	Förrådsvägen 11-15	Handel	3 440
5	Rälen 3, Flåkten 4	Umeå	Förrådsvägen 12, 19B	Industri	5 340
6	Laven 2	Umeå	Formvägen 16	Kontor	5 219
7	Schablonen 6	Umeå	Läringsgatan 10-14	Industri	5 127
8	Matrisen 6	Umeå	Läringsgatan 1, Maskingatan 8	Kontor	4 686
9	Cementgjuteriet 5	Umeå	Bruksvägen 5	Handel	4 635
10	Cisternen 26	Umeå	Maskingatan 7-9	Kontor	4 599
11	Kedjan 8	Umeå	Gräddvägen 15A	Övrigt	4 328
12	Matrisen 2-4	Umeå	Läringsgatan 11	Handel	2 850
13	Kronoskogen 2	Umeå	Kronoskogsvägen 8, 10	Industri	2 760
14	Björnjägaren 2	Umeå	Björnvägen 11	Handel	2 461
15	Maskinen 1	Umeå	Maskingatan 1	Kontor	2 431
16	Kedjan 5	Umeå	Gräddvägen 13	Logistik	2 068
17	Kedjan 7	Umeå	Gräddvägen 15B	Övrigt	2 058
18	Kronoskogen 3	Umeå	Kronoskogsvägen 2-6	Industri	1 789
19	Spänningen 5	Umeå	Förrådsvägen 23	Handel	1 686
20	Bruket 2	Umeå	Bruksvägen 3	Industri	1 680
21	Ledet 1	Umeå	Sandbackavägen 1	Handel	1 562
22	Schablonen 3	Umeå	Läringsgatan 20	Kontor	1 409
23	Kedjan 6	Umeå	Gräddvägen 15C	Handel	1 360
24	Syllen 12	Umeå	Industrivägen 26	Kontor	1 125
25	Grubbe 9:48	Umeå	Kabelvägen 1A	Logistik	899
26	Singeln 17	Umeå	Formvägen 10	Kontor	857
27	Singeln 18	Umeå	Formvägen 10	Kontor	640
28	Lekatten 8	Nordmaling	Affärsvägen 3A-E	Handel	1 139
29	Flamman 1	Skellefteå	Nöppelbergsvägen 14- 22	Handel	6 556
30	Karossen 1	Skellefteå	Tjarnvägen 1B	Handel	4 325
31	Älggräset 1	Skellefteå	Brogatan 33	Kontor	996

Luleå



Niclas Wikman, affärsansvarig, Cecilia Engman, affärsansvarig, Inger Niva, affärsansvarig och Kenth Sundberg, teknisk förvaltare

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

Affärsansvarig Piteå: Niclas Wikman
0911 184 94, niclas@np3fastigheter.se

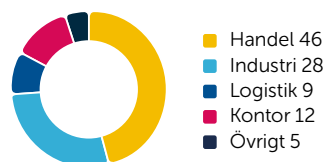
Affärsansvarig Gällivare: Cecilia Engman
0970 800 858, cecilia@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Luleå:

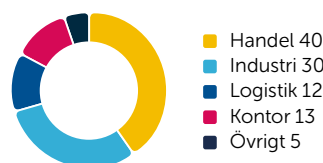
- Galären: 123 556 kvm
- Diös: 116 514 kvm
- Norrporten: 106 158 kvm
- Hemfosa: 34 987 kvm

Hemfosa & Diös årsredovisning 2015; Norrporten årsredovisning 2014; Bostäder ej medräknade i totala ytan. Galärens yta är från 2014 och inkluderar bostäder.

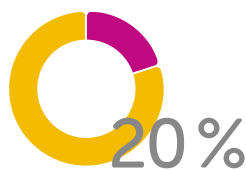
Hyresvärde per fastighetskategori (%)



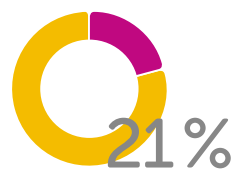
Area per fastighetskategori (%)



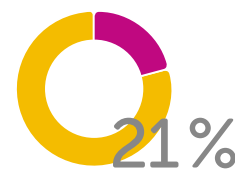
Fastighetsvärde Luleå



Hyresvärde Luleå



Area Luleå



Den största tillväxten under året har skett i affärsområde Luleå vars fastighetsvärde stigit med 111 procent och uthyrbara ytan med 97 procent. Under våren 2015 förvärvades en fastighet i Gällivare samt en portfölj till stor del belägen i Luleå och Piteå.

Norrbotten är en spännande region som NP3 vill växa ytterligare i. Hyresnivåerna är goda, framförallt i Gällivare och Luleå, där även efterfrågan är hög. Avkastningen på fastighetsnivå skiljer sig dock kraftigt där Luleå är en av NP3s dyrare marknader medan Gällivare ger en väldigt attraktiv avkastning, framförallt med tanke på den efterfrågan som finns. I Luleå har NP3 förvärvat fastigheter med större vakans än normalt, mycket på grund av fastighetspriserna. Områden som NP3 primärt är verksamma i är Notviksstan som är beläget strax utanför Luleå centrum, Bergnäset som ligger mot flygplatsen samt Ytternviken i närheten av universitetet. Vakansen har minskat under 2015 och fortsatt göra så under inledningen av 2016. Stora hyresgäster i Luleå är Elon, PostNord och Scania Ferruform.

I Piteå äger NP3 nästan uteslutande extern handel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys, Rusta och Dollarstore. Förutom att vidarefördla BackCity så kommer fokus i Piteå ligga på andra fastighetskategorier än handel mot konsument.

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Scania Ferruform AB	8 476	5,0
Lakapää Sverige AB	6 354	6,6
PostNord Sverige AB	5 780	3,1
Totalt	20 610	14,7

Affärsområde Luleå per 31 december	2015	2014
Antal fastigheter totalt	24	10
Luleå	12	8
Gällivare	2	1
Kiruna	1	1
Piteå	9	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	126	64
Hyresvärde, KSEK	104	51
Ekonomisk vakans, %	10	14
Hyresduration, år	3,5	3,7
Fastighetsvärde, MSEK	931	441
Direktavkastning, %	9,2	5,0
Driftöverskott, MSEK	62,7	11,6
Överskottsgrad, %	78	82



Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Fastighetstyp	Yta
1	Räfsan 4	Luleå	Traktorvägen 1D-F	Logistik	18 351
2	Skotet 8	Luleå	Spantgatan 2A-H, 14A-H, 16A-C, Banv. 7A	Handel	18 103
3	Skotet 1	Luleå	Banvägen 11A-B, Spantgatan 20-20A	Industri	7 881
4	Flygfisken 3 & 4	Luleå	Midgårdsvägen 9A, Ålgatan 13A-C	Handel	6 227
5	Storheden 1:81	Luleå	Cementvägen 8	Logistik	5 780
6	Notviken 4:48	Luleå	Banvägen 13, Spantgatan 5	Handel	4 502
7	Bergnäset 3:54	Luleå	Fabriksvägen 4-6	Kontor	2 890
8	Notviken 4:51	Luleå	Banv. 19A-B, Depåv. 2A-B, Traktorv. 1A-C	Logistik	2 055
9	Mjölner 32 och 33	Luleå	Föreningsgatan 5	Industri	1 660
10	Bergnäset 3:51	Luleå	Upplagsvägen 3A, 5, Nordkalottstaden 2A-H	Logistik	1 486
11	Bergnäset 2:433	Luleå	Industrivägen 4A-C	Industri	1 158
12	Bergnäset 3:6 & 3:7	Luleå	Fabriksvägen 4A-B	Industri	789
13	Gällivare 12:334	Gällivare	Vouskojärvivägen 11-23	Industri	14 171
14	Gällivare 12:573	Gällivare	Treenighetens Väg 1	Handel	3 437
15	Linbanan 2	Kiruna	Linbanevägen 1	Handel	3 304
16	Stadsön 8:50	Piteå	Fläktg 14, 6, 10, 12, Fabriksg. 3	Handel	7 790
17	Stadsön 8:9	Piteå	Fläktgatan 9A-E	Handel	5 438
18	Stadsön 8:5	Piteå	Relälgatan 4	Industri	3 998
19	Stadsön 8:34	Piteå	Fläktgatan 24	Handel	3 441
20	Stadsön 8:36	Piteå	Fläktgatan 20A-C	Handel	3 400
21	Öjebyn 3:462	Piteå	Turbovägen 7	Handel	3 260
22	Stadsön 8:11	Piteå	Backevägen 52A-C, Fläktgatan 7A-C	Handel	3 106
23	Stadsön 8:38	Piteå	Fabriksvägen 10A-B, 8A-C	Handel	2 215
24	Stadsön 8:37	Piteå	Fabriksvägen 4A-E	Handel	1 876

Vilka vet bättre om varför man ska investera i ett bolag än de som redan gjort det? Därför har bolaget valt att låta två av de befintliga aktieägarna berätta om varför de valt att investera i NP3. De åsikter och uppskattningar som ges av aktieägarna nedan är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar. Även om NP3 sprider denna information, innebär det inte att företaget stödjer, eller samtycker med skribenternas information, slutsatser eller rekommendationer.

Bolaget vill framföra ett tack till alla aktieägare, oavsett storlek på innehav, för det förtroende ni givit genom att investera i NP3.



”Svårt att se någon investering som är mer självklar än den i NP3.”

Lars Göran Bäckvall
Grundare och huvudaktieägare i NP3

NP3 som investering

Idén bakom bolaget var att skapa ett förvaltningsbolag med kommersiella fastigheter med bas i tillväxtorter i norra Sverige. Visst fanns det redan andra stora fastighetsbolag på vår marknad men de satt med huvudkontor i Stockholm. Vår idé var att inte bara fastigheterna skulle ha bas i norra Sverige – även bolaget skulle det.

Vår filosofi var att för att vara specialist och ha det lokala nätverket på den lokala marknaden måste man sitta i den marknaden. Det började med fyra intensiva år av snabb uppbyggnad och sedan ett år tillbaka har vår affärsidé landat där den hör hemma, på börsen. Det är med glädje jag konstaterar att bolaget tagit en stark position inom vår nisch på alla våra sex affärsområden och är en betydande aktör på marknaden.

Trygghet och närhet

På samma sätt som jag ser att NP3 utvecklas i en stabil takt ser jag att kommunerna bolaget verkar i gör detsamma. Tack vare att vi själva sitter i norra Sverige blir närheten och därmed samarbetet med näringsliv, politik och beslutsfattare i Norrland naturlig. Då vi själva så tydligt har uttalat vår vilja att verka i Norrland och att vi tror på regionen skapas en trygghet hos näringsliv och kommuner att vända sig till oss för dialog och samarbete på ett sätt som inte skett om vi hade styret av bolaget någon annanstans. Denna trygghet gäller även för investerare, NP3 ska vara ett lätt bolag att förstå, ett bolag som gör vad de säger och som inte ändrar strategier och inriktning på grund av hur vinden blåser.

En möjlighet

Bolaget har genom sin snabba tillväxt samlat på sig en ansenlig portion byggrätter som man kommunicerat ska användas i en högre grad. Detta ger bolaget en möjlighet att vara med och påverka och utveckla kommunerna där byggrätterna finns. Här skadar inte de goda relationerna jag nämnde ovan. Att NP3 har egen personal på alla sina marknader tror jag är en förutsättning för att kunna utnyttja byggrätterna för fastighetsutveckling på ett, för bolaget och kommunen, framgångsrikt sätt.

Norrland för mig

Efter att ha jobbat i fastighetsbranschen i 40 år i både upp- och nedgångar kan jag konstatera att topparna aldrig blir så höga här uppe, å andra sidan blir dalgångarna inte så djupa heller. Min långa erfarenhet av fastigheter i Norrland är att hyresnivåer, avkastningsnivåer, värderingar och efterfrågan är märkvärdigt stabila. Jag ser att kunder är långsiktiga och solida och ofta mindre konjunkturkänsliga än på hetare marknader.

Personligen har jag jobbat med Norrland som fokus under hela mitt verksamma liv och jag liksom bolaget brinner för att fortsätta att utveckla regionen i positiv riktning. Eftersom jag kan både fastigheter och Norrland är det svårt att se någon investering som är mer självklar än den i NP3.

Lars Göran Bäckvall

Jag har valt att investera i NP3 då jag tilltalas av bolagets ledning och styrelse, strategi samt fortsatt gynnsamma omvärldsfaktorer, främst i form av låga räntor.

Ett starkt och stabilt kassaflöde borgar dessutom för att NP3-aktien kommer kunna erbjuda en uthålligt hög utdelning. Avslutningsvis finns i framtiden möjlighet att emittera preferensaktier, vilket skulle skapa värde för stamaktieägarna.

Ledning och styrelse: Kombination av energi och erfarenhet

NP3 har en relativt ung, om än erfaren, företagsledning som har bevisat en hög aktivitetsnivå sedan bolagets start. I kombination med en erfaren styrelse med stort eget ägande så är jag övertygad om att aktieägare i NP3 kan känna sig komfortabla med att bolaget kommer att fortsätta vara mycket aktivt utan att risknivån blir för hög.

Strategi: Positivt med specialisering och riskspridning

NP3 har valt att fokusera på kommersiella fastigheter i norra Sverige, vilket inte är den marknad i Sverige med flest aktiva aktörer. Genom att vara en av färre aktiva förvärvare i regionen kan hög direktavkastning erhållas på förvärvade objekt, vilket leder till mycket bra avkastning på eget kapital, speciellt som räntenivåerna är låga.

NP3 uppnår en god riskspridning genom en kontraktportfölj med relativt långa genomsnittliga kontrakt och genom en diversifierad hyresgästlista utan större beroende av en enskild hyresgäst.

Fortsatt gynnsamma omvärldsfaktorer: Låga räntor

Räntekostnaderna är en betydande kostnadspost för NP3. Marknadsräntorna är för närvarande låga och mycket talar för att så kommer att vara fallet under överskådlig tid, vilket är gynnsamt för bolagets resultatutveckling.

Aktie med uthålligt hög utdelning

Utdelningspolicyn säger att 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska utdelas årligen. Med tanke på att resultatutvecklingen är stabil i NP3 kan en uthålligt hög utdelning förväntas.

Möjlighet att emittera preferensaktier

En möjlighet som NP3 ännu inte exploaterat är att emittera preferensaktier. Med tanke på att NP3s fastigheter är högavkastande och riskspridningen i portföljen är god, det vill säga starka och stabila kassaflöden kan förväntas, så passar preferensaktier utmärkt som del av bolagets eget kapitalfinansiering. För stamaktieägarna skulle exempelvis en emission av preferensaktier för 1 000 miljon kronor till sju procent direktavkastning kunna möjliggöra förvärv för 2 500 miljon kronor. Om lånefinansieringen antas kosta 2,5 procent i ränta och direktavkastningen på de förvärvade fastigheterna antas uppgå till 7,5 procent skulle nettot före skatt till stamaktieägarna förbättras med 80 miljoner eller 1,59 kronor per aktie.

Fredrik Grevelius



”Med tanke på att resultatutvecklingen är stabil i NP3 kan en uthålligt hög utdelning förväntas.”

Fredrik Grevelius

Styrelseordförande i Royal Design Group Holding AB, tidigare vd för Investment AB Öresund och styrelseledamot i bl.a. Academe Media AB, Bilja AB och Carnegie Holding AB. Fredrik har arbetat många år som aktieanalytiker och var då topprankad inom fastighetsbolagsanalys.

Aktien och ägarna

NP3-aktien är sedan den 4 december 2014 noterat på Nasdaq Stockholm mid cap. Under det första hela året som noterat bolag ökade aktiekursen med 8,80 kronor, vilket motsvarar en procentuell uppgång med 25 procent. För dem som tecknade aktien inför noteringen har uppgången varit 45 procent.

Aktiekapital och omsättning

Aktiekapitalet uppgår till 176 230 135 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 50 351 467 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 2015 till drygt 2 185 miljoner kronor. Vid årets slut var NP3s aktiekurs 43,40 kronor. Årets högsta stängningskurs uppgick till 45,70 kronor och den lägsta till 34,30 kronor. Under 2015 omsattes totalt cirka 17,4 miljoner aktier till ett värde av cirka 701,6 miljoner kronor. Den genomsnittliga omsättningen var drygt 69 000 aktier per dag vilket ger en omsättningshastighet för året på 34,6 procent. fördelat på i snitt 82 avslut per handelsdag.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 054 stycken. Huvudaktieägare är Lars Göran Bäckvall med bolag som äger 9 639 509 aktier vilket motsvarar 19,1 procent av både rösterna och kapitalet. Lars Göran Bäckvall är en av bolagets grundare och har sedan start tagit en aktiv roll i bolagets utveckling. Bäckvall är även huvudägare i fastighetsbolaget Norrlands-pojkarna Fastighets AB, från vilket NP3 skapades genom ett

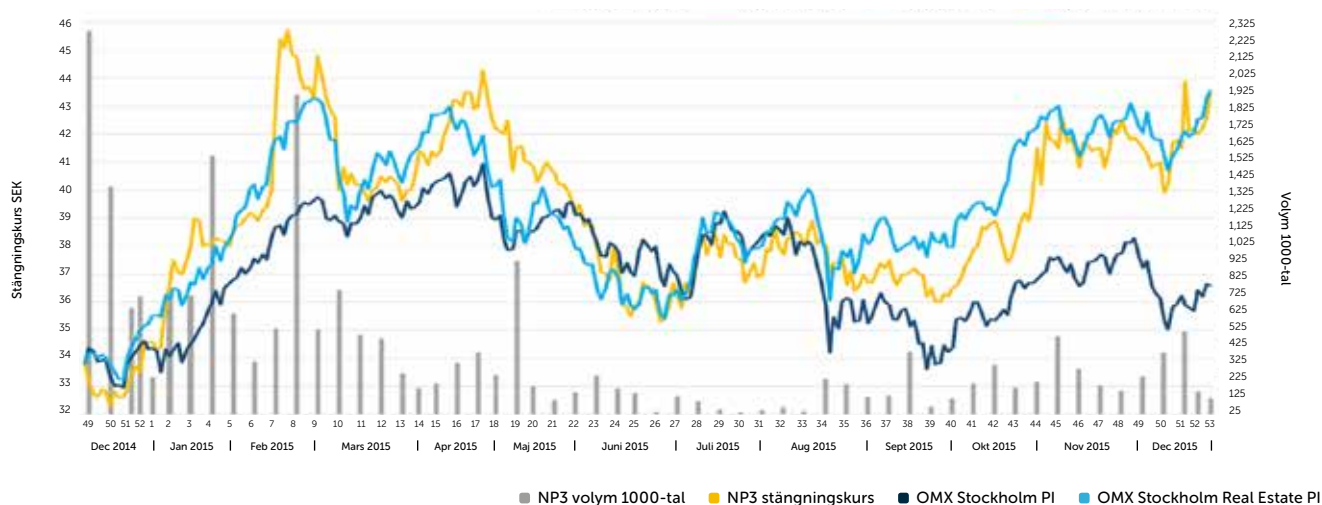
apportförvärv av förvaltningsfastigheter i Sundsvall i slutet av 2010. Bäckvall har varit verksam i fastighetsbranschen i 40 år och har ett starkt intresse för att utveckla Norrland. Utöver Lars Göran Bäckvalls innehav äger övriga styrelsen samt ledningen 587 215 aktier motsvarande 1,2 procent.

Det utländska ägandet i NP3 är begränsat till 4,5 procent. I realiteten är det dock större eftersom exempelvis NP3s största utländska ägare CLS Holdings äger sina aktier genom ett svenskt dotterbolag. CLS Holdings är noterat på London Stock Exchange och Sten Mörtstedt är majoritetshuvudägare. Utöver Länsförsäkringars Fastighetsfond och Didner & Gerges Småbolsfond som båda finns med bland de största ägarna finns ett antal andra fonder som investerat i NP3. Dessa är bland andra Alfred Berg Fastighetsfond Norden, Humle Småbolsfond och Spiltan Aktiefond Dalarna. NP3 har sammanlagt åtta fondbolag på ägarlistan.

Emission

Under tredje kvartalet gjorde NP3 en riktad nyemission till Fjärde AP-fonden. Nyemissionen medförde att antalet aktier i NP3 Fastigheter ökade med 1 900 000 aktier till totalt 50 351 467 aktier, och aktiekapitalet ökade med 6 650 000 kronor från 169 580 135

NP3 stängningskurser jämfört med OMXSPI och OMX Stockholm Real Estate index





Från vänster: Lars Göran Bäckvall och Anders Nilsson

kronor till totalt 176 230 135 kronor. Nyemissionen innebar en aktieutspädning om 3,8 procent.

Åtagande från att sälja aktier

Av de lock up-avtal som skrevs inför noteringen med ett antal huvudägare, styrelse och ledning har alla löpt ut under året. Av de som hade inlåsningsavtal finns alla kvar som aktieägare.

Utdelning

Från och med verksamhetsåret 2015 gäller att utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Styrelsen föreslår en utdelning för 2015 om 2,15 kronor (0,50) per aktie vilket är i nivå med utdelningspolicyn. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2015 till 108 255 654 kronor.

Substansvärde

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2015 till 35,23 kronor. Vid samma tidpunkt uppgick börskursen till 43,40 kronor vilket ger en substanspremie om 23,2 procent (9).

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 37,53 kronor (32.90). EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag som tagit fram nyckeltalet EPRA NAV (Net Asset Value) vilket används för att beräkna det långsiktiga substansvärdet.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
31 dec 2015	31 dec 2014	jan–dec 2015		jan–dec 2015		jan–dec 2015	
		NP3	jmf.grupp*	NP3	jmf.grupp*	NP3	jmf.grupp*
43,40 SEK	34,60 SEK	82 st	109 st	34,6 %	21 %	2,8 MSEK	3,8 MSEK

*Snittet av fem fastighetsbolag på mid cap: Diös, Sagax, Platzer, FastPartner & Catena.

Ägarstruktur

Ägarstruktur 2015-12-31.



Lisa Flodin

Aktieägare	Antal aktier	Ägarandel och röstvärde
Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 639 509	19,1%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 629 043	9,2%
Fjärde AP-Fonden	4 069 158	8,1%
Östersjöstiftelsen	1 901 144	3,8%
Erik Selin Fastigheter AB	1 700 000	3,4%
Polarrenen AB	1 557 400	3,1%
Catella Bank	1 552 342	3,1%
Allba Holding AB	1 211 819	2,4%
Avanza Pension	1 087 625	2,2%
Göthes Järn AB	1 043 100	2,1%
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	1 040 000	2,1%
Fastighetsaktiebolaget Granen	1 000 000	2,0%
Handelsbanken Liv	768 830	1,5%
Långnäs Invest AB	700 000	1,4%
Gälöstiftelsen	624 600	1,2%
Didner & Gerge Fonder	601 261	1,2%
Summa största aktieägare	33 125 831	65,8
Summa övriga aktieägare	17 225 636	34,2
Totalt antal aktier	50 351 467	

Aktieägare i storleksklasser	Antal aktieägare	Innehav
1-500	1 846	0,8 %
501-1 000	453	0,8 %
1 001-5 000	448	2,2 %
5 001-10 000	99	1,6 %
10 001-15 000	36	0,9 %
15 001-20 000	29	1,1 %
20 001-	143	92,7 %
Antal aktieägare totalt	3 054 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
2015	Nyemission	1 900 000	50 351 467	6 650 000	176 230 134,5	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, IR-chef samt de två affärsansvariga för respektive Umeå och Gävle. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin.

Medarbetare

NP3s organisation är platt och decentraliserad vilket främjar en entreprenöriell och kreativ kultur bland medarbetarna. Varje medarbetare får ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket syftar till att skapa engagemang och arbetsglädje. Per den 31 december 2015 hade bolaget 19 anställda varav nio är kvinnor och tio är män. Den affärsområdesansvarige i Dalarna har under 2015 arbetat åt bolaget på konsultbasis. Fastighetsbranschen har historiskt sett varit mansdominerad, därför är det glädjande att NP3 har en i det närmaste helt jämn könsfördelning. I januari 2016 började en affärsansvarig i Östersund vilket gör att det totala medarbetarantalet nu är 21 personer. Åtta personer arbetar som affärsansvariga, tre stycken är tekniska förvaltare, fem jobbar med ekonomi och finansiering, en person är projekt- och förvaltningsansvarig, två personer finns inom kommunikation, därutöver finns en transaktion och koncerngemensam tjänst samt en vd.

Av samtliga medarbetare är det endast tio som har sin ordinarie arbetsplats på huvudkontoret i Sundsvall. I en så decentraliserad organisation är det en utmaning att skapa en gemensam kultur och värdegrund och få alla att känna sig delaktiga i verksamheten. Därför har samtliga medarbetare träffats tre gånger under året för att diskutera bolagets utveckling, utmaningar och framtid samt inte minst dela med sig av kunskap och erfarenheter som kan vara kollegor till gagn. Utöver dessa större sammankomster har främst de affärsansvariga tätare kontakt. En bra

värdegrund på hur de anställda upplever bolagets trivsel och kultur är personalomsättningen. Sedan bolaget grundades har endast två personer valt att avsluta sin anställning.

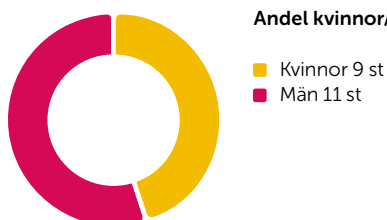
Arbetsmiljö och hälsa

Under året har satsningar initierats för att uppmuntra en hälsosam livsstil och motivera till fysisk aktivitet. Alla medarbetare ska ges möjlighet att hålla sig friska! För att stimulera medarbetarna till träning och motion erbjuds alla att träna under arbetstid, i viss mån är denna träning obligatorisk. Dessutom får alla anställda friskvårdsbidrag för att underlätta individuell träning på sin fritid. En ytterligare förmån som gynnar hälsan är att alla tillsvidareanställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring. Alla medarbetare erbjuds också en årlig hälsokontroll. Årets hälsoundersökning visar att 82 procent av medarbetarna upplever sin hälsa som bra eller mycket bra vilket är tio procent över det nationella snittet. Dessutom uppgav 88 procent att de hade motivation till att förbättra kost och motion i än högre grad än i dag. Resultatet visade även att de fysiskt inaktiva upplevde mer stress än de som var aktiva. Att förebygga upplevd stress och skapa en balanserad arbetsmiljö för alla är högt prioriterat. Medarbetarnas vilja att leva hälsosamt åskådliggörs tydligt i sjukfrånvarotalen som endast ligger på 0,13 procent för 2015.

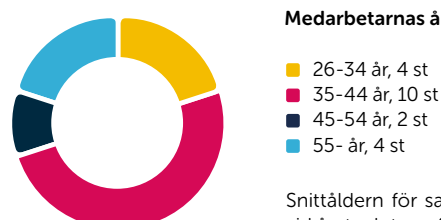
Uthyrning och marknad

NP3 har sex geografiska affärsområden med egna medarbetare i varje geografi. Organisationen är platt och varje affärsområde leds av en affärsområdesansvarig som ansvarar för utveckling, tillväxt och marknadsföring i regionen. Dessutom finns affärsansvariga i Gällivare och Piteå som inte är egna affärsområden. De affärsansvariga upprättar tillsammans med ledningen en tre- till femårig affärsplan för varje fastighet, vilka uppdateras årligen.

Andel kvinnor/män vid årets slut



Medarbetarnas åldersfördelning



Snittåldern för samtliga medarbetare vid årets slut var 43 år.

Den lokala närvaron ger goda relationer med hyresgästerna samt vetskap om deras behov och önskemål, är det något som måste korrigeras går det snabbt att åtgärda. Dessutom bidrar vår närvaro i alla affärsområden att kunskapen om den lokala fastighets- och hyresmarknaden är hög. Det sistnämnda är viktigt då de affärsansvariga fungerar som bolagets tentakler på de olika marknaderna för att hitta affärsmöjligheter.

Drift och fastighetsförvaltning

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

	2011	2012	2013	2014	2015
Antal anställda vid årets slut	2	3	5	12	19
Antal konsulter vid årets slut	1	3	2	3	1

Organisation



Tove Wahlén

Hållbarhet

NP3 har sedan start haft en kraftig tillväxt och i takt med den växer även vår inverkan på miljön och samhället. NP3 går inte i bräsch för hållbarhetsfrågor men det är vår strävan att fortsätta den inslagna vägen mot ett ökat ansvar inom hållbart företagande. Att följa gällande lagstiftning och miljökrav är en självklarhet för NP3 – men målet framgent är att överträffa dessa.

Miljö

NP3 arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan. Som en del i miljöarbetet besiktas och underhåller bolaget 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.

Energianvändning

Energiförbrukningen är den största utmaningen för de flesta fastighetsbolag och är även NP3s viktigaste miljöfråga. I majoriteten av fastigheterna använder sig NP3 av individuell mätning och debitering, innebärande att hyresgästerna betalar sin egen energi, vilket reducerar energiförbrukningen. Genom att ingå avtal med kallhyra blir kostnaden tydlig för hyresgästen och då även incitamentet att minska energiåtgången högre. Även då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar gällande energibesparing och mer miljövänliga värmekällor. NP3 har valt att på majoriteten av fastigheterna använda 100 procent ursprungsmärkt el, vilket innebär att all energi som används kommer från förnybara energikällor.

Miljöklassificerade fastigheter

Vid varje nybyggnation ska fastigheten Green Building-certifieras vilket innebär att byggnaden ska använda 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets Byggregler. NP3 strävar efter att Green Building-certifiera även äldre fastigheter, framförallt vid större ombyggnationer. I Umeå har Skanska nyligen blivit hyresgäst i en nyproducerad fastighet som är certifierad enligt BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) vilket är den mest använda miljöcertifieringssystemet i världen.

Målsättningen är att 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.



I Umeå har Skanska nyligen blivit hyresgäst i en nyproducerad fastighet som är certifierad enligt BRE Environmental Assessment Method (BREEAM).

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.

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, Brage och Umeå IK; basketlagen Sundsvall Dragons och Luleå Basket samt Öjestrands Golf.

NP3 är även engagerat i samarbeten via nätverk och kommunala företagarföreningar för att bidra till utvecklingen av norra Sverige. NP3 samarbetar och stödjer Näringslivsbolaget 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. Därtill är NP3 engagerat i föreningen Stora Birk i Umeå som arbetar för att stödja handelsområdet Ersboda Mariedal genom samverkan mellan handelsaktörerna, fastighetsägarna och Umeå Kommun. Ytterligare engagemang som NP3 stödjer är Handelsingalan i Umeå samt Näringslivets Pris i Luleå som båda uppmärksammar goda förebilder inom företagande.

Förvaltningsberättelse 2015

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 direktägarande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Bolagets personal är i huvudsak 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 20 medarbetare där 19 är anställda av bolaget och en är inhyrd konsult.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 408 MSEK (250).
- Koncernen redovisar ett driftöverskott om 302 MSEK (194) och ett resultat före skatt om 270 MSEK (171).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 17 MSEK (13).
- Moderbolaget redovisar ett rörelseresultat om -21 MSEK (-13) och ett resultat före skatt om 78 MSEK (43).

Kommentar till årets resultat finns på sidan 67.

Årets väsentliga händelser

- 2015 är det första helåret som bolaget varit noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
- Under året har bolagets fastighetsbestånd vuxit via förvärv och egna projekt med 40 fastigheter till ett värde om 1 247 MSEK. Förvärv av fastigheter har skett i samtliga bolagets marknadsområden, störst är tillväxten dock i Luleå och Östersund.
- Försäljningar av sex fastigheter har skett till ett sammanlagt värde om 70 MSEK.

- En riktad nyemission till Fjärde AP-fonden om 1 900 tusen aktier ökade det egna kapitalet med 67 640 MSEK.
- Bolaget har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK. Obligationslånet noterades vid Nasdaq Stockholm den 14 oktober.
- Organisationen har stärkts med sex nya medarbetare och uppgår vid årsskiftet till 20 personer. De nya anställda är två affärsansvariga personer i Piteå och Gällivare, två tekniska förvaltare i Umeå och Sundsvall samt en koncernredovisningsansvarig i Sundsvall.

Aktier och innehav

Det totala antalet aktier uppgår till 50 351 467 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 43,40 kronor. Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 054 stycken. Huvudaktieägare är Lars Göran Bäckvall med bolag som äger 9 639 509 aktier vilket motsvarar 19,1 procent av både rösterna och kapitalet. Ingen annan ägare har en ägarandel som överstiger tio procent. För styrelsens bemyndigande att ge ut aktier se bolagsstyrningsrapport sidan 57.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Den 29 februari tillträder NP3 en fastighet, Flygaren 1 och 2 i Umeå till ett underliggande fastighetsvärde om 34 MSEK. Dessutom har två mindre försäljningar av fastigheter i affärsområde Östersund gjorts i början av året.

I början av året anställdes en affärsansvarig i Östersund och det skedde förändringar i NP3s ledningsgrupp genom att två affärsansvariga utökade ledningsgruppen. Syftet var att föra upp de affärsansvarigas frågor på en högre nivå och därmed öka affärsfokuseringen i ledningsgruppen.

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 eget avsnitt på sidan 52-53. Finansiella instrument och riskhantering finns även beskrivet i not 24.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	163	125	66	45	17
Uthyrbar area vid periodens utgång, tusen kvm	614	473	237	167	63
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	4 580	3 333	1 737	1 250	601
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 464	7 044	7 343	7 508	9 468
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	95	96	96
Överskottsgrad, %	74	77	78	78	80
Direktavkastning, %	7,8	8,0	8,1	8,2	7,6
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	11,5	15,2	15,2	24,7	29,2
Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %	11,5	13,6	8,4	11,9	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,3	1,5	2,0	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,5	2,9	2,3	1,9
Belåningsgrad fastigheter, %	56,3	58,4	59,7	60,9	65,5
Soliditet, %	35,9	41,5	15,4	12,8	7,9
Soliditet inkl. konvertibla lån, %			37,8	31,5	25,8
Genomsnittlig ränta, %	2,64	2,73	3,9	4,2	4,9
Aktierelaterade före utspädning					
Antal aktier vid periodens slut, tusental	50 351	48 451	344	210	98
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	49 227	25 529	271	175	77
Eget kapital, SEK/aktie	35,23	31,79	40,67	39,43	25,12
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	37,53	32,90			
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,10	4,34	9,69	7,63	7,08
Resultat efter skatt, SEK/aktie	3,83	5,53	5,84	11,42	3,25
Utdelning, SEK/aktie (Förslag för 2015)	2,15	0,50	-	-	-
Aktierelaterade efter utspädning					
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental	-	-	807	494	229
Antal aktier vid periodens slut, tusental	50 351	48 451	1 151	705	327
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	49 227	33 628	907	596	142
Eget kapital, SEK/aktie	35,23	31,79	29,87	28,96	24,81
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,10	3,29	2,90	2,24	3,83
Resultat efter skatt, SEK/aktie	3,83	4,45	2,43	4,00	2,72
Aktiekurs vid periodens slut SEK/aktie	43,40	34,60	-	-	-

Definitioner se sid 94.

- NP3 redovisar i enlighet med IFRS för åren 2012, 2013, 2014, 2015 och för året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper.
- Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en ensidig rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.
- Eget kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har 2014 justerats för en aktiesplit om 20:1.

Finansiering



”NP3s fortsatta tillväxt är beroende av extern finansiering. Därför är relationerna med våra banker och andra kreditgivare högt prioriterade.”

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. Styrelsen har definierat ett antal mål för finansverksamheten.

Mål gällande kapitalbindning	Utfall
Kapitalbindningstiden ska lägst vara två år för låneportföljen	3,25 år
Högst 40 procent av låneportföljen har förfall inom ett år	Uppfyllt
En enskild kreditgivare ska stå för högst 60 procent av låneportföljen	Uppfyllt

Mål gällande räntebindning	Utfall
Minst 30 procent av låneportföljen bör ha bunden ränta, med återstående räntebindningstid som överstiger ett år	38,9 %
Förutom den ränta som är rörlig ska ränteförfallotidpunkterna fördelas över en sju års period	Uppfyllt
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst 12 mån	16 mån

Organisation

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

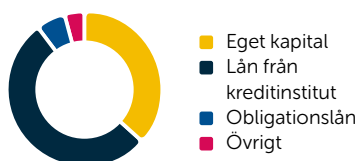
Kapitalförsörjning

Bolagets finansiering består av fyra delar; eget kapital, lån från kreditinstitut, obligationslån och övriga skulder.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut per den 31 december 2015 uppgick till 2 849 MSEK (1 947) fördelat på 2 482 MSEK långfristigt, 300 MSEK obligationslån och 67 MSEK kortfristiga skulder. Därutöver har bolaget räntebärande skulder i form av säljreverser som uppgick till 18 MSEK.

Eget kapital och skulder



Finansiering

	2015-12-31
Antal lån	79
Total låneskuld i bank, MSEK	2 549
Obligationslån, MSEK	300
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,64
Likvida medel, MSEK	288
Belåningsgrad, %	56,3
Soliditet, %	35,8

Bolaget emitterade under september 2015 ett icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK inom ett totalt rambelopp om 500 MSEK. Obligationslånet har börsnoterats och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 mån + 490 räntepunkter och förfaller i oktober 2018.

Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 36 MSEK (44) inom tolv månader. För dessa krediter finns bekräftade åtagande från kreditinstitut att lämna långfristiga krediter. Av kortfristiga skulder till kreditinstitut 67 MSEK (60) avser 56 MSEK (60) löpande amorteringar inom tolv månader. I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader minskat de räntebärande skulderna i balansräkningen med 9 MSEK.

Låneportföljen

NP3s låneportfölj består av låneavtal med banker och obligationslån. Låneportföljen fördelas på 79 lån hos åtta olika kreditgivare. Outnyttjade kreditramar uppgick till 270 MSEK. Per 31 december 2015 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,25 år (3,3).

Belåningsgraden uppgick till 56,3 procent (58,4). Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60-70 procent.

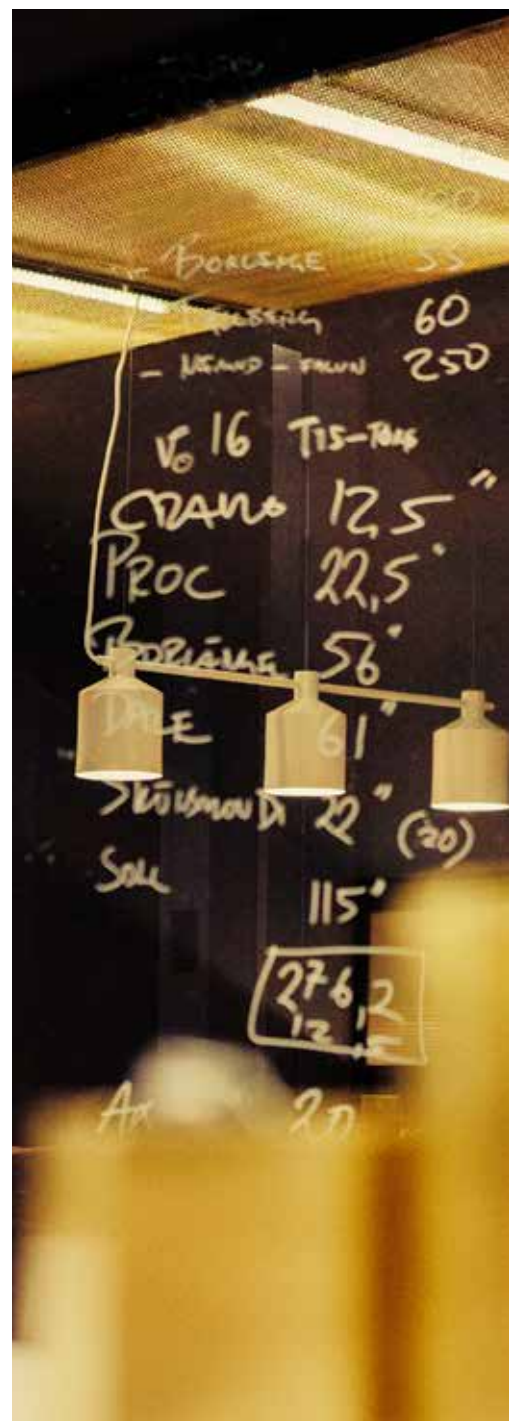
Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är totalt 61,1 procent motsvarande 1 741 MSEK bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sex år enligt tabell.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 16 månader (22) och genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,38 procent (2,71) för fastighetskrediter och 2,64 procent inklusive obligationslån.

Derivat

Vid periodens utgång har bolagets samtliga ränteswapavtal löpt ut och derivatportföljen uppgår därmed till noll. Värdeförändringen i derivat uppgick för året till 49 KSEK (2 217).



Åtaganden i låneavtal

Banklån

Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långivarna. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att lånen återbetalas, helt eller delvis, i förtid. Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Exempel på åtaganden är räntetäckningsgrad och belåningsgrad som inte får under- respektive överstiga vissa nivåer. Andra exempel på åtagande är att dotterbolagen skall vara helägda samt att koncerninterna avtal skall vara på marknadsmässiga. Utöver detta har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden och ställt pant i aktier och pantbrev i fastigheter/ tomträtter till bankerna. Samtliga åtaganden mot bankerna är uppfyllda.

Obligationslån

Obligationslånet har tre finansiella åtaganden; nettobelåningsgraden maximalt 65 procent, räntetäckningsgraden minst 1.8

och soliditet minst 25 procent. Vidare innehåll obligationslånet vissa informationsåtagande vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq OMX. Samtliga åtaganden är uppfyllda.

Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 1 774 MSEK eller 35,23 kronor per aktie. Styrelsen beslutade den 1 juli, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 23 april 2015, om en riktad emission om 1 900 000 aktier till Fjärde AP-fonden till ett pris av 35,60 kronor per aktie, totalt 67,6 MSEK. Emissionen slutfördes den 4 augusti 2015. Soliditeten vid rapportdagen uppgick till 35,9 procent (41,5).

På årsstämman den 23 april 2015 fattades beslut om utdelning om 0,50 kronor per aktie, totalt cirka 24 MSEK. Utbetalning har skett per 30 april 2015 via Euroclear.

Räntebindningsstruktur, MSEK

	MSEK		Ränta, %		Andel, %	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
-12 mån	1 741	1 019	2,44	2,47	61	52
1-2 år	305	0	2,89	2,25	11	-
2-3 år	452	190	2,90	3,12	16	10
3-4 år	68	561	4,10	2,93	2	29
4-5 år	175	69	2,68	3,23	6	3
5-10 år	108	108	3,23	3,23	4	6
Summa/genomsnitt	2 849	1 947	2,64	2,71	100	100

Kapitalbindningsstruktur, MSEK

	MSEK		Ränta, %		Andel, %	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
-12 mån	36	44	1,90	2,37	1	2
1-2 år	531	427	2,53	2,56	19	22
2-3 år	893	363	3,41	2,97	31	19
3-4 år	574	579	2,02	2,91	20	30
4-5 år	633	336	2,23	2,71	22	17
5-10 år	182	196	2,77	2,97	7	10
Summa/genomsnitt	2 849	1 947	2,64	2,71	100	100



Från vänster: Lisa Flodin, Lars Göran Bäckvall, Andreas Nelvig och Rickard Backlund

Strukturerat riskarbete

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget har en hög riskmedvetenhet i hela organisationen och genom ett aktivt och förebyggande arbete försöker riskerna begränsas och hanteras på bästa sätt.

De väsentliga risker som bolaget är utsatt för påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i affärsområdena tillsammans med inflationsrisk och ränterisk. Nedan finns upptaget både strategiska

risker som är kopplade till fastighetsförvärv och förvaltning samt operativa risker kopplade till affärsmässighet och kvalitet i interna rutiner. Se not 24 för beskrivning om finansiella instrument och riskhantering.

Risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet
Minskade hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt och kan ge likviditetsproblem. Det skulle på sikt även ha påverkan på värdeförändringen av fastigheter. Se risk fastigheternas marknadsvärde.	Bolaget arbetar med långsiktiga hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt för att ge en trygg och stabil förfallostruktur på kontraktportföljen.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan av resultat och ställning. Snittduration på hyresportföljen är 4,4 år.
Kreditrisk	Om hyresgäster inte kan fullgöra sina åtaganden enligt hyreskontrakt.	Bolagets affärsansvariga har en nära relation till hyresgästerna och följer löpande upp marknadsläget. Vid förvärv och nya uthyrningar görs kreditprövningar och vid behov kompletteras avtalet med säkerheter i form av garantier. Riskpolicy anger att maximalt fem procent av hyresvärdet ska vara exponerat mot enskild hyresgäst.	Låg sannolikhet. Hyresstrukturen i bolaget är diversifierad med stort antal hyresgäster och kontrakt och risk hos den enskilda hyresgästen bedöms som liten.
Ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning leder till lägre förvaltningsresultat och försämrade nyckeltal. Extrema väderförhållanden och oförutsedda händelser kan få påverkan på kostnad för fastighetsskötsel och försäkring.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska riskexponeringen för kostnadsökningar inom drift genom att i stor utsträckning reglera dessa kostnader i hyresavtal med hyresgäst.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan av resultat och ställning.
Risker i samband med förvärv	Transaktionsrelaterade risker utgörs bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska brister. Dessutom tillkommer risker för skatter och juridiska tvister.	Förvärv av fastigheter görs i enlighet med bolagets strategiska plan och en beslutsprocess där hänsyn tas till marknadsförutsättningar och risk. Vid varje förvärvssituation görs en ordentlig bedömning och Due Dilligence. Risker hanteras via avtal i form av garantier mot säljaren och priset baseras på en extern värdering av underliggande fastighetsvärde.	Bolaget är i tillväxtfas och genomför en stor mängd transaktioner per år och varje transaktion medför risk. Dock finns stor erfarenhet och kompetens inom bolaget för att minimera riskerna för brister i transaktionen.
Investeringar i befintliga fastigheter	Felaktiga investeringsbeslut eller dåligt genomförda investeringsprojekt i form av ny- till eller ombyggnad utgör risk för ökade kostnader och sämre avkastning på kapital.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med bra beslutsunderlag. Ny- till eller ombyggnader görs mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Entreprenad genomförs med kompetent personal som har lång erfarenhet av projektarbete och projektledning.	Låg sannolikhet för negativ påverkan. Bolaget tar inte risk i form av investeringar och projekt med hög osäkerhet.

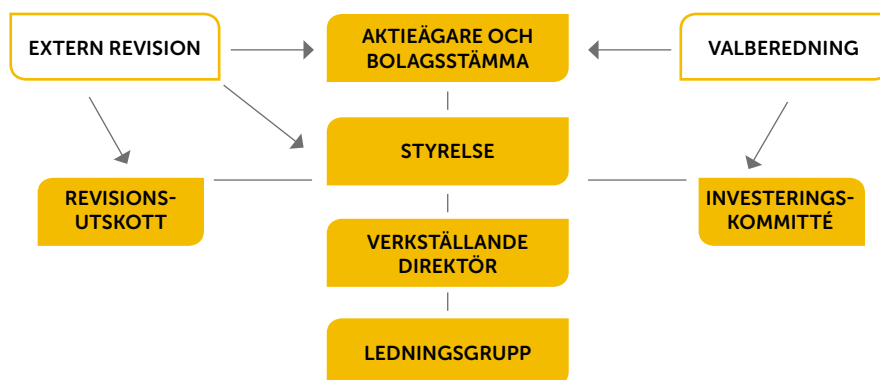
Risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet
Miljörisk	Om förorenad mark skulle upptäckas på någon av bolagets fastigheter finns det risk för att den måste saneras. Om koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande skulle detta kunna ha en negativ effekt på finansiell ställning och resultat.	Bolaget är för närvarande inte och har inte tidigare varit föremål för något krav avseende avhjälpande eller skadestånd på grund av miljöföroreningar. Bolaget har god kontroll över på vilka fastigheter som de bedrivs tillståndspliktig verksamhet.	Medel sannolikhet för påverkan och svår att förutspå effekterna av om en sådan händelse skulle inträffa.
Fastigheternas marknadsvärde	Fallande fastighetsvärderingar påverkar resultatet negativt och leder till minskat eget kapital.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädling och vidareutveckling av befintliga lokaler.	Medel sannolikhet för påverkan. Marknadsvärderingen påverkas även av yttre omständigheter som räntenivå och avkastningskrav. Bolaget har en väl fungerande rutin för marknadsvärdering och följer värdet på samtliga fastigheter noga. Volatiliteten på marknaden i norra Sverige är mindre än i storstadsregionerna.
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 kreditinstituten marginaler samt vilken strategi bolaget väljer för räntebindningstider.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan. Ökade räntekostnader leder direkt till ett lägre resultat men bolagets starka kassaflöden minskar risk för fortsatt verksamhet.
Refinansieringsrisk	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. Bolagets planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna.	För att minska risken att inte kunna erhålla finansiering arbetar bolaget löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallstrukturen. Bolaget har god kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete. Bolaget har en dedikerad finansansvarig som arbetar med frågor kring upplåning och låneportföljens struktur.	Medel sannolikhet för väsentlig påverkan av den löpande verksamheten. Om finansiering inte kan erhållas skulle det dock få hög påverkan på bolagets planerade tillväxttakt.
Organisatoriska risker	Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. 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.	Bolagets viktigaste resurs är medarbetarna. Alla får ta eget ansvar inom sitt område vilket skapar engagemang och arbetsglädje. Samtliga medarbetare träffas flera gånger per år för att dela kunskaper och erfarenheter. Bolaget har en jämn könsfördelning.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan.
Rapportering	Bolagets finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning. En missvisande rapport skulle kunna ge osäkerhet hos investerare och leda till negativ kurspåverkan och ökad riskpremie.	Bolaget har en väl fungerande intern kontroll och en kultur som bygger på ordning och reda. Rapporteringsfunktionen utgörs av kompetent och erfaren personal.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan.
Skatt	Ändrad lagstiftning avseende skatt eller att bolaget inte följer gällande regelverk avseende skatt och moms kan få konsekvenser för resultat och ställning.	Bolaget har ett tydligt och okomplicerat upplägg avseende skatt och är noga med att följa de lagar och regler som finns. Vid osäkra poster lämnas öppna yrkanden i inkomstdeklarationen.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan. Ändrade lagar och regler avseende till exempel handel med aktier i fastighetsägande bolag skulle påverka hela branschen och inte bolaget specifikt.



Från vänster: Andreas Nelvig, Carl Linton, Per-Olof Jämtberg och Lisa Flodin



Bolagsstyrningsrapport



Externa regelverk

- Den svenska aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard

Viktiga interna regelverk

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

Inledning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan 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.

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



Från vänster: Lisa Flodin, Anders Nilsson, Per-Olof Jämtberg

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 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. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägare är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock svensk aktiebolagslag att förslag

ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2015

Senaste årsstämma ägde rum den 23 april 2015 i Sundsvall, vid stämman representerades 16 587 959 aktier, motsvarande 34,2 procent av totala antalet aktier och röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2014 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 23 april:

- Utdelning om 0,50 SEK per aktie för räkenskapsåret 2014.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 200 KSEK och till övriga ledamöter om 75 KSEK vardera. Ersättning för medlemmar i investeringskommittén ska uppgå till ytterligare 50 KSEK vardera och ersättning till medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare 25 KSEK vardera.
- Omval av styrelsens ordförande Rickard Backlund samt omval av ledamöterna Lars Göran Bäckvall, Anders Nilsson, Per-Olof Jämtberg, Christian Hahne, Lisa Flodin och Anders Öquist. Nyval av ledamoten Elisabeth Norman.

- Godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 4 800 000 aktier i syfte att kunna erbjuda aktier till investerare i samband med förvärv av fastigheter.

Protokoll från årsstämman den 23 april 2015 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Aktier och aktieägare

NP3 Fastigheters aktie är registrerad för handel på Nasdaq Stockholm AB Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till 50 351 467 stycken fördelade på cirka 3 050 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 4,5 procent av utländska investerare. 89 procent av aktieägarna utgörs av juridiska personer och elva procent fysiska. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande tio procent. Aktiekapitalet uppgår till 176 230 134 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 2016

Valberedningen ska enligt beslut på bolagsstämman den 23 april 2015 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 ord-

föranden 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 2016 består av:

- Håkan Andersson, vd, Norrlandspojkarna Fastighets AB, utsedd av Poularde AB.
- Johannes Wingborg, ägarstyrningsansvarig, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning.
- Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate på Fjärde AP-fonden, utsedd av Fjärde AP-fonden.
- Rickard Backlund, styrelsens ordförande.

Valberedningen har hållit två möten inför årsstämman 2016.

Styrelsen

Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ska väljas på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tretton ledamöter. Inga suppleanter ska utses.

Styrelsen har under 2015 bestått av åtta ordinarie ledamöter med Rickard Backlund som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och svensk kod för bolagsstyrning.

Inför årsstämman 2016

Inför årsstämman den 2 maj 2016 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 2,15 kr per aktie med avstämningsdag 4 maj 2016,
- att ersättning till verkställande direktören 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,
- att årsstämman ger styrelsen rätt, att längst intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen – med eller utan avvikelse från aktieägares företrädesrätt – besluta om nyemission av aktier med en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 035 000 aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Lars Göran Bäckvall, Anders Nilsson, Lisa Flodin och Elisabeth Norman. Vidare föreslås nyval Åsa Bergström och Gunnar Lindberg. Till styrelsens ordförande föreslås

omval av Rickard Backlund. Per-Olof Jämtberg, Anders Öquist och Christian Hahne har avböjt omval.

- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - Styrelsens ordförande: 250 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 125 000 kr,
 - envar av ledamöterna av revisionsutskott: 25 000 kr,
 Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 075 000 kr (1 000 000 år 2015).
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter skall vara sju stycken (tidigare åtta).
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2017 års årsstämma ska utses enligt tidigare principer dvs att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2016 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande ska utgöra valberedningen.



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), tf 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 privat, 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).
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 Poularde AB, styrelseordförande Frösö Park Fastighets AB.

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

Innehav i bolaget: 9 779 710 aktier genom bolag.
Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



LISA FLODIN

Styrelseledamot sedan 2014. Född 1972.

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

Övriga uppdrag: Styrelseledamot/ägare LCF Financial Services AB samt Flodin Kapital AB. Delägare i Apeiron Fastigheter AB, styrelse-suppleant i Mistral Energi AB samt styrelseordförande i Seezona AB.

Bakgrund: Erfarenheter från både revisions- och fastighetsbranschen. Tidigare CFO och tf vd på Cityhold Property AB. Har tidigare även arbetat på bland annat London & Regional Properties, TK Development, Grant Thornton och Mandamus AB.

Innehav i bolaget: 375 aktier privat.
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



CHRISTIAN HAHNE

Styrelseledamot sedan 2012. Född 1945

Jurist och ekonom vid Uppsala och Lunds universitet.

Övriga uppdrag: Vice VD Erik Selin Fastigheter AB, styrelseledamot Amasten Holding AB (publ), styrelseordförande Clean the World AB, styrelseledamot Alnova Balkongsystem AB, styrelseledamot/ägare C Hahne Consulting AB samt ledamot av ett flertal andra styrelser.

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: 20 000 aktier via bolag, 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



PER-OLOF JÄMTBERG

Styrelseledamot sedan 2011. Född 1952.

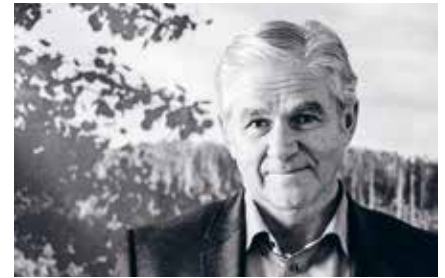
Civilekonom vid Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande GF Ytbehandling Aktiebolag, styrelseledamot Förvaltningsaktiebolaget Welander, Jämtberg, 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: 77 000 aktier privat och 87 040 aktier genom bolag, 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



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 Almi Invest Mitt AB m.fl.

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: 100 000 aktier genom bolag, 40 000 syntetiska optioner (serie 2013) och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot sedan 2015. Född 1961.

Fil kand.

Övriga uppdrag: Entreprenör inom bygg och fastighet, vd i Norman Partner AB, Sanecke Slott. Styrelseuppdrag bl.a för Inlandsinnovation AB i Kitefjäll utveckling AB samt Amasten AB.

Bakgrund: Tidigare bl.a fastighetschef TV4-gruppen, VD RSD AB, marknadschef RetailParks AB (Skanska/Ikano).

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 Guldskens Kök AB, styrelseledamot UpKeeper Solutions AB, styrelseordförande i Hermelinen fastigheter i Luleå m.fl.

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.

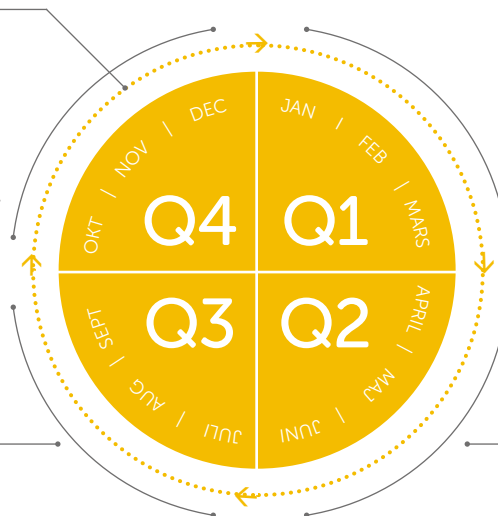
Innehav i bolaget: -
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbetsår

Utöver stående punkter pågår under hela året arbete med förvärv och tillväxt

- Delårsrapport juli-september
- Styrelsen antar budget för kommande år
- Utvärdering vds arbete
- Utvärdering styrelsens arbete
- Utvärdering behov av intern revision

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



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 och i revisionsutskottet. 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.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive

styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha en investeringskommitté och ett revisionsutskott. 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 2015

NP3s styrelsearbete under året har till stor del präglats av den tillväxt som bolaget genomgått vilket har inneburit stort antal förvärvsdiskussioner.

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2015 har styrelsen hållit 14 stycken sammanträden, varav ett konstituerande möte. Av dessa var sex telefonmöten, tre per capsulam och fem fysiska möten.

Ledamot	Invald	Beroende/Oberoende	Deltagande av totalt antal möten			Arvode	Aktieinnehav	
			Styrelse-möten	Revisions-utskotts-möten	Investering-kommitté-möten		Via bolag	Privat
Rickard Backlund (ordf.)	2010	Oberoende	14/14	-	5/5	250	-	129 000
Lars Göran Bäckvall	2010	Beroende gentemot ägare	14/14	-	5/5	125	9 639 509	-
Lisa Flodin	2014	Oberoende	13/14	6/7	-	100	-	375
Christian Hahne	2012	Oberoende	12/14	-	-	75	20 000	-
Per-Olof Jämtberg	2011	Oberoende	12/14	-	-	75	87 040	77 000
Sture Kullman*	2012	Oberoende	4/14	-	-	-	-	-
Anders Nilsson	2011	Oberoende	14/14	7/7	4/5	150	100 000	-
Elisabeth Norman*	2015	Oberoende	10/14	-	-	75	-	-
Anders Öquist	2012	Oberoende	11/14	6/7	4/5	150	-	-

* Sture Kullman avgick från styrelsen vid stämman 23 april 2015 och Elisabeth Norman blev invald vid samma tidpunkt.

Styrelsen har under 2015 genomfört en utvärdering av dess arbete med gott resultat. Till hjälp för utvärderingen hade styrelsen ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar.

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. Avseende 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

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2015 ingår följande styrelseledamöter: Lisa Flodin, Anders Öquist och Anders Nilsson. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § Aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär

- 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

Styrelsens investeringskommitté utses av styrelsen en gång per år. I investeringskommittén för 2015 ingår följande styrelseledamöter: Rickard Backlund, Lars Göran Bäckvall, Anders Öquist och Anders Nilsson samt vd Andreas Nelvig. Investeringskommittén ska, förutom vd, bestå av tre till fyra styrelsemedlemmar, inklusive styrelsens ordförande.

Styrelsen har uppdragit åt investeringskommittén att fungera rådgivande och ge stöd till vd i investeringsbeslut samt har också delegerat beslutsrätt avseende förvärv/investeringar och försäljningar av fastigheter upp till 25 miljoner kronor. Investeringskommitténs möten dokumenteras genom mötesanteckningar. Investeringskommittén rapporterar och lämnar rekommendationer till styrelsen vid förvärvsförslag.

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 för 2015 ingår vd, ekonomichef samt IR-chef. Från början av 2016 ingår även två affärsansvariga i ledningsgruppen. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde och gemensamt diskuteras på ledningsgruppsmöten övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Ekonomichefen har tre månaders ömsesidig uppsägningstid och har vid anställningens upphörande i samband med kontrollägarskifte rätt till sex månadslöner i avgångsvederlag. För den sedan 2015 anställde IR-chefen är uppsägningstiden sex månader både för bolaget och IR-chefen.

Ersättningsprinciper och incitamentsprogram

Ersättning och förmåner till vd beslutas av styrelsen. Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsen. Enligt beslut på föregående årsstämma utgörs ersättning till vd av fast månadslön, övriga förmåner samt pension, ersättning till övriga ledande befattningshavare utgörs av fast månadslön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst två månadslöner per år. Förslag till beslut på nästkommande årsstämma lyder att riktlinjerna för ersättningar är oförändrade.

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 bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsen och vds förvaltning. Revisor utses av stämman. Vid årsstämman 2015 valdes KPMG AB som revisor intill årsstämman för 2016, som ansvarig revisor utsågs Mattias Johansson.

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. Därbland 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.

Den interna kontrollen är utformad så att kontrollaktiviteter utförs rutinmässigt med syfte att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Exempel på kontroller är löpande resultatanalys på olika nivåer i organisationen, från analys på fastighetsnivå till övergripande koncernnivå. Bokslutsprocessen följer utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader, men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

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.

Ledning

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



Från vänster: Carl Linton, Tove Wahlén, Andreas Nelvig, Maria Paringer och Linda Ekman

LINDA EKMAN

Ekonomichef sedan 2012. Född 1979.

Civilekonom med magisterexamen i företagsekonomi, Uppsala universitet.

Bakgrund: Har flera års erfarenhet från arbete i revisionsbranschen och som redovisningsansvarig/controller med fokus på redovisningsfrågor samt Treasury/Cash management.

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

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.

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

Innehav i bolaget: 7 000 aktier privat och 166 100 aktier genom bolag, 40 000 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: 500 aktier privat.

MARIA PARINGER

Affärsansvarig i Umeå sedan 2014. Född 1974.

Bakgrund: Sälj- och marknadsföringsbakgrund i botten samt mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen som bl. a. marknadsansvarig på Västerbottens Fastighets AB och förvaltare för Kungsleden AB.

Innehav i bolaget: -

TOVE WAHLÉN,

Affärsansvarig i Gävle sedan 2011. Född 1985.

Bakgrund: Har flera års bakgrund och erfarenhet inom fastighetsbranschen, främst via konsultbolaget Fastighetssnabben som jobbar mot flertalet fastighetsägare. Arbetat åt bolaget i olika roller sedan år 2011.

Innehav i bolaget: 10 000 syntetiska optioner (serie 2014).

Finansiella rapporter





Innehållsförteckning

Finansiella rapporter	
Rapport över totalresultat	68
Rapport över finansiell ställning	70
Rapport över förändring eget kapital	71
Rapport över kassaflöde	72
Moderbolagets rapporter	74
Noter och redovisningsprinciper	77
Förslag till vinstdisposition	92
Revisionsberättelse	95
Definitioner	96

Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i MSEK	Not	2015	2014
Hysesintäkter	2, 3	408	250
Fastighetskostnader	4	-93	-49
Fastighetsskatt		-13	-7
Driftöverskott		302	194
Central administration	5, 6, 7	-35	-23
Ränteintäkter	9	1	1
Räntekostnader	10	-66	-49
Ränta på konvertibla skulder	10	-	-11
Förvaltningsresultat		202	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	68	57
Värdeförändringar derivat	12	0	3
Resultat före skatt		270	171
Aktuell skatt	13	-19	-7
Uppskjuten skatt	13	-62	-23
Årets resultat		188	141
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		188	141

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)	3,83	5,53
– efter utspädning (SEK)	3,83	4,45
Antal aktier vid periodens utgång (tusental)	50 351	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning*	49 227	25 529
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	49 227	33 628

* Utspädningseffekt består i konvertibla skulder samt ränta på dessa som utgår med fem 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, MSEK	188	141
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning (tusental)	49 227	25 529
Resultat per aktie före utspädning	3,83	5,53

Resultat per aktie efter utspädning

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	188	141
Återläggning av räntekostnad efter skatt avseende konvertibla lån, MSEK	-	9
Justerat resultat, MSEK	-	150
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	49 227	33 628
Resultat per aktie efter utspädning	3,83	4,45

Totalt vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning (tusental)	49 227	25 529
Tillkommer vägt genomsnittligt antal aktier vid full konvertering	-	8 099
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	49 227	33 628

Kommentar till resultat januari-december 2015

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultat

Årets förvaltningsresultat förbättrades med 82 procent och uppgick till 202 MSEK (111). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Driftöverskottet för fastigheterna exklusive centrala administrationskostnader uppgick till 302 MSEK (194) vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (77) vilket är i enlighet med bolagets plan. Bidragande orsaker till den lägre överskottsgraden jämfört med föregående år är framförallt förvärv av fastigheter med lägre överskottsgrad än bolagets ingående bestånd.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 68 MSEK (57) varav 63 MSEK är orealiserad värdeförändring och fem är realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter. Årets resultat efter skatt uppgick till 188 MSEK (141)

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter för helåret uppgick till 408 MSEK (250). Ökningen förklaras i huvudsak av förvärvade fastigheters bidrag. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid bokslutsdagen uppgick till 504 MSEK på årsbasis.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -93 MSEK (-49). Kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -74 MSEK (-44) samt reparationer och underhåll -19 MSEK (-6). Fastighetsskatt uppgick till -13 MSEK (-7).

Centrala administrationskostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. För året uppgick dessa till -35 MSEK (-23). Kostnaderna fördelas mellan personalkostnader -14 (-9) samt administrativa kostnader -20 (-13). Ökningen av dessa kostnader för året är kopplade till de förvärv som gjorts, vilket bland annat medfört mer ekonomi- och administra-

tionstjänster men även ökade kostnader till följd av att bolaget under 2015 etablerat fler kontor i våra affärsområden och fler anställda. Enskilda poster som påverkat kostnaden under året är kundförluster på omkring -1,3 MSEK samt omvärdering av syntetiska optioner -3,1 MSEK. Att värdeförändringen på de syntetiska optionerna blir stor beror på att värdering vid ingången av året gjordes till 34,60 kr/aktie jämfört mot 43,40 SEK/aktie vid bokslutstillfället.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -65 MSEK (-48). Bolaget har en räntebindningsstruktur där cirka 60 procent är knuten till rörlig ränta vilket medfört att bolaget har kunnat dra stor nytta av de sjunkande marknadsräntorna. Snitträntan på låneportföljen har fortsatt att sjunka och är vid rapportdagen 2,38 procent (2,71) för fastighetskrediter och 2,64 procent inklusive obligationslån.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -19 MSEK (-7) och uppskjuten skatt till -62 MSEK (-23). Aktuell skatt utgörs av inkomstskatt till Skatteverket som beräknas på det skattepliktiga resultatet. Löpande under året bokas en preliminär skatt baserat på en uppskattad skatteposition vid slutet av året. Faktorer som påverkat årets skatteberäkning och medfört att aktuell skatt är lägre än aktuell skattesats, 22 procent av resultat före skatt, är möjlighet till skattemässiga avskrivningar på fastigheter, avdrag vid ombyggnationer och skattefria försäljningar av fastigheter via bolag.

Uppskjuten skatt utgörs av skatt på temporära skillnader för tillgångar och skulder. Främst den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter från förvärvstillfället och bokslutstillfället. Uppskjuten skattekostnad i resultaträkningen beror på värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna och förändringar i temporära skillnader på fastigheterna.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 580	3 333
Rörelsefastighet	14	13	12
Inventarier och bilar	15	6	3
Övriga anläggningstillgångar		1	4
Summa anläggningstillgångar		4 600	3 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	18	54	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	15
Likvida medel		288	300
Summa omsättningstillgångar		347	362
Totala tillgångar		4 947	3 715
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19	1 774	1 540
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	20	116	54
Långfristiga skulder till kreditinstitut	23	2 482	1 887
Obligationslån	23	300	-
Övriga långfristiga skulder	25	21	13
Summa långfristiga skulder och derivat		2 919	1 953
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	23	67	60
Derivat	12, 23	-	0
Övriga kortfristiga skulder		80	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108	65
Summa kortfristiga skulder och derivat		255	222
Totalt eget kapital och skulder		4 947	3 715
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Panter och säkerheter för egna och koncernens skulder			
Fastighetsinteckningar		2 285	2 021
Bankmedel		-	3
Aktier i dotterbolag		143	69
Summa		2 928	2 092
Eventalförpliktelser		Inga	Inga

Kommentar till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 4 580 MSEK (3 333). Merparten av förändringen jämfört med föregående år beror på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket har ökat fastigheternas värde med 1 142 MSEK. Årets orealiserade och realiserade värdeförändringar uppgår till 68 MSEK. Utgående likvida medel var 288 MSEK (300). Den stora kassan är en följd av nyemission samt upptaget obligationslån under hösten.

Eget kapital uppgick till 1 774 MSEK (1 540). Förändringen under året består av årets resultat +188 MSEK samt utdelning -24 MSEK och nyemission +68 MSEK. Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 2 482 MSEK, obligationslån uppgick till 300 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 21 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 67 MSEK vilket totalt ger 2 867 MSEK i räntebärande skulder. Vid samma period föregående år uppgick de räntebärande skulderna till 1 960 MSEK. De ökade skulderna är en följd av NP3s tillväxtstrategi.

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i MSEK	Antal utestående aktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget Kapital 2014-01-01	344	24	156	100	280
Split 20:1					
Konvertering av konvertibla skulder		65	417		482
Nyemissioner		80	579		659
Emissionskostnader			-23		-23
Årets totalresultat*				141	141
Eget kapital 2014-12-31	48 451	170	1 130	241	1 540
Ingående Eget kapital 2015-01-01	48 451	170	1 130	241	1 540
Nyemission		7	61		68
Utdelning				-24	-24
Årets totalresultat*				188	188
Eget kapital 2015-12-31	50 351	176	1 191	406	1 774

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. 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. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

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 MSEK	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	202	111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-1
	198	110
Betald skatt	-8	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190	112
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	13	-36
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-286	-449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83	-373
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-453	-768
Avyttrade förvaltningsfastigheter	37	2
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-108	-26
Investeringar i finansiella tillgångar	-	1
Avyttrade finansiella tillgångar	6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-518	-791
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	68	629
Upptagna lån	1 907	2 192
Amortering av lån	-1 361	-1 414
Utbetald utdelning	-24	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	589	1 407
Årets kassaflöde	-12	243
Likvida medel vid årets början	300	57
Likvida medel vid årets slut	288	300

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 190 MSEK (112). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -83 MSEK (-373). De stora minskningarna av rörelseskulder under året -286 MSEK (-449) är en följd av förvärvade bolags upplåning, som vid tillträde löses bort.

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -453 MSEK (-768), försäljningar av fastigheter påverkade med 37 MSEK (2). Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar uppgick till -108 MSEK (-26) vilket huvudsakligen avser

anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. De två största investeringarna är ombyggnationer av två handelsfastigheter i Piteå respektive i Umeå.

Utbetald utdelning under året uppgick till -24 MSEK (0). Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden, förutom utdelning och emissioner uppgick till 545 MSEK (778) vilket beror på ny upplåning vid förvärv samt viss utökad belåning av befintliga krediter. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -12 MSEK (243).

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen

Betalda räntor och erhållen utdelning	2015	2014
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-63	-61

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar av tillgångar	1	1
Omvärdring syntetiska optioner	-3	-3
Återläggning finansiella kostnader vid konvertering konvertibla skulder*	-	2
Rearesultat avyttring fastighet/bolag	-2	-1
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-1

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	-1 145	-1 523
Finansiella anläggningstillgångar	-5	-
Rörelsefordringar	-19	-10
Likvida medel	-16	-14
Summa tillgångar	-1 185	-1547

Avsättningar	2	6
Lån	338	210
Rörelseskulder	339	550
Summa skulder och avsättningar	679	766

Köpeskilling	-505	-781
Avgår: Säljrevers	37	-
Utbetald köpeskilling	-468	-781
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	15	13
Påverkan på likvida medel	-453	-768

Försäljning av fastigheter

Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastighet	69	11
Rörelsefordringar	2	0
Summa tillgångar	71	11

Lån	-	7
Rörelseskulder	37	4
Summa skulder och avsättningar	37	11

Försäljningspris	37	2
Erhållen köpeskilling	37	2
Påverkan på likvida medel	37	2

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	288	300

* 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 MSEK	Not	2015	2014
Nettoomsättning		17	13
Övriga externa kostnader	5	-25	-17
Personalkostnader	7	-13	-9
Avskrivningar	6	0	0
Rörelseresultat		-21	-13
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	8	106	70
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5	-14
Övriga finansiella kostnader		-2	0
Resultat efter finansiella poster		77	43
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		77	43
Skatt på årets resultat	13	-17	-5
Årets resultat*		60	38

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i MSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och bilar	15	0	0
Pågående projekt		1	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	245	245
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	0	1
Summa anläggningstillgångar		246	246
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	0
Fordringar hos koncernbolag		1 303	1 004
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	1
		1 312	1 006
Kassa och bank		240	132
Summa omsättningstillgångar		1 551	1 138
Summa tillgångar		1 796	1 384

Balansräkning – moderbolaget fortsättning

Eget kapital och skulder		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		176	169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 191	1 130
Balanserad vinst		34	21
Årets resultat		60	38
		1 286	1 189
Summa eget kapital		1 462	1 359
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	21	-	0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	23	300	-
Övriga långfristiga skulder	25	3	3
		303	3
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		16	5
Leverantörsskulder		3	5
Övriga kortfristiga skulder		6	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7	10
		31	22
Summa eget kapital och skulder		1 796	1 384
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Aktier i dotterbolag		58	42
Bankmedel		-	3
Summa		58	45
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgen till förmån för koncernbolag		2 557	1 792
Summa		2 557	1 792

Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övr. bundet eget kapital	Fritt eget kapital
2014			
Vid årets början	23	1	166
Ej registerat aktiekapital	1	-1	-
Nyemission	80	-	591
- avgår emissionskostnader	-	-	-23
Konvertering konvertibla skulder	65	-	417
Årets resultat*	-	-	38
Vid årets slut	169	-	1 189
2015			
Vid årets början	169	-	1 189
Nyemission	7	-	61
Utdelning	-	-	-24
Årets resultat*	-	-	60
Vid årets slut	176	-	1 286
*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat			

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i MSEK	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	77	43
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Betald skatt	-5	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	73	43
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-200	-512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-110	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-237	-541
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	68	629
Upptagna lån	300	74
Amortering av lån	-	-48
Utbetald utdelning	-24	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	344	656
Årets kassaflöde	107	114
Likvida medel vid årets början	132	18
Likvida medel vid årets slut	240	132

Belopp i MSEK	2015	2014
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	0	1
Erlagd ränta	-3	-13

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 108 KSEK (60).

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	240	132
----------------	-----	-----

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Grunder för redovisningen

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).

Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är redovisade till verkligt värde. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Ansvarförbindelser till förmån för dotterbolag, är finansiella 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.

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 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Kritiska bedömningar

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

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

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

Klassificering

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

Förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation eller annan verksamhet finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Samtliga NP3s förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkten hänförlig till förvärv av förvaltningsfastighet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande

värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten, eftersom förvaltningsfastigheterna löpande efter förvärvstidpunkten redovisas värderade till verkligt värde utan avdrag för den vid förvärvstidpunkten uppkomna skatterabatten. Vid efterföljande värdering av förvärvad 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 affärsområden. Respektive affärsområde 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 16 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 försljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

I moderbolaget mottaget koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som resultat av andelar i koncernbolag.

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 anläggningstillgångar inklusive rörelsefastigheten.

Finansiella kostnader

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

punkten 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. Betalningarna för dessa avtal kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdering till verkligt värde sker kvartalsvis genom extern och intern värdering och baseras på marknadsvärden. Värdeförändringar, både realiserade och orealiserade, redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Realiserade 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 hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. För under året skaffade 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, utsträngas och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker beroende på kategorisering. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över 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.

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 fem procent motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet, varvid hela lånebeloppen har hänförs till lånedelen och värderas till utställt belopp. Vid förfall konverterades utestående lån till aktiekapital och överkursfond. Upplupen ränta utbetalades.

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 haft ränteswapar som derivatinstrument, där det sista avtalet löpte ut i april 2015. Nytt ränteswapavtal är tecknat under Q1 2016.

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

Nya redovisningsregler

Nya standarder vilka trätt i kraft 2015

Från och med 1 januari 2015 tillämpar NP3 IFRIC 21 som anger att statliga avgifter, för NP3s del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari varje år. Denna tillämpning innebär att en mindre påverkan på rapport över finansiell ställning löpande under året, men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Resultaträkningen påverkas inte alls, eftersom kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året.

Inga andra standarder som trätt i kraft 2015 eller senare har medfört någon påverkan på NP3s finansiella rapportering.

Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar som ännu ej är godkända av EU

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: redovisning och värdering. IASB har genom IFRS 9 färdig-

ställt ett helt paket av förändringar avseende redovisning av finansiella instrument. Paketet innehåller nya utgångspunkter för klassificering och värdering av finansiella instrument, en framåtblickande nedskrivningsmodell och förenklade förutsättningar för säkringsredovisning. IFRS 9 träder ikraft 1/1 2018 men har ännu ej godkänts av EU. NP3 har ännu inte utvärderat hur den nya standarden kommer att påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Syftet med en ny intäktsstandard är att ha en enda principbaserad standard för samtliga branscher som ska ersätta befintliga standarder och uttalanden om intäkter. Den nya standarden innebär bland annat väsentligt utökade upplysningskrav. IFRS 15 ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas per 1/1 2018 eller senare. EU väntas godkänna standarden under andra halvåret 2016. NP3 har ännu inte utvärderat hur IFRS 15 kommer att påverka koncernens finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk

Inga förändringar från Rådet för finansiell rapportering under 2015 har haft någon påverkan på NP3s redovisning.

Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1,5 procent (0) av inköpen och 100 procent (81,8) 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. Av bolagets 19 anställda vid årsskiftet, är 18 anställda i moderbolaget och en i ett av dotterbolagen.

Närstående

Närståendetransaktioner

Bolaget har tidigare utfärdat syntetiska optioner, tecknade enligt marknadsmässiga villkor, till styrelse, vd och anställda. Under 2015 utbetalades den första serien förfallna syntetiska optioner till medlemmar ur styrelsen och vd. För övrigt har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts under året.

Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner, avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och vd, se not 7.

Not 2 Nettoomsättning

Hyresintäkter

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

Koncernen	2015	2014
Hyresvärde		
Förfall 0–12 mån	46	43
Förfall inom 1–5 år	278	228
Förfall inom 6–10 år	114	56
Förfall inom 11–15 år	26	23
Förfall inom 16–20 år	-	3
Outhyrt, hyresvärde	40	32
	504	385

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2015 uppgick till 4,4 år, vid utgången av 2014 var den 4,5 år.

Samtliga intäkter avser Sverige där samtliga fastigheter är lokaliserade. Ingen enskild hyresgäst står för tio procent eller mer av intäkterna.

Not 3 Segmentsredovisning koncern

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i affärsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Kostnader för central administration, finansnetto, värdeförändringar och skatt fördelas inte per segment.

(12 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2015 helår	2014 helår	2015 helår	2014 helår	2015 helår	2014 helår	2015 helår	2014 helår	2015 helår	2014 helår	2015 helår	2014 helår	2015 helår	2014 helår	2015 helår	2014 helår
Hyresintäkter	121	89	54	50	68	51	35	31	75	28	90	15	0	0	443	264
Vakans	-13	-6	-1	-2	-4	-3	-1	0	-6	-2	-10	-1	0	0	-35	-14
Reparationer och underhåll	-6	-2	-3	-1	-3	-1	-2	-1	-2	0	-2	0	0	0	-19	-6
Fastighets-kostnader	-21	-14	-6	-6	-8	-8	-2	-2	-15	-5	-13	-2	-9	-6	-74	-43
Fastighetsskatt	-3	-2	-2	-1	-2	-2	-2	-1	-3	-1	-2	-1	0	0	-13	-7
Driftöverskott	78	65	42	39	51	38	28	27	49	20	63	12	-9	-6	302	194
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-35	-23	-35	-23
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-65	-48	-65	-48
Ränta konvertibler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-11
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	57	68	57
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-81	-30	-81	-30
Årets resultat	78	65	42	39	51	38	28	27	49	20	63	12	-123	-59	188	141
Överskottsgrad, %	72	78	80	82	79	78	83	87	71	77	78	82			74	77
Antal fastigheter	53	51	20	18	18	17	17	4	31	25	24	10			163	125
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	149	146	67	56	104	98	59	30	109	80	126	64			614	473
Hyresvärde, MSEK	122	123	61	51	73	67	54	31	90	62	104	51			504	385
Ekonomisk vakans*, %	10	11	6	4	5	6	4	5	9	6	10	14			8	8
Fastighetsvärde	1 059	1 009	605	477	657	578	542	328	786	500	931	441			4 580	3 333

* 12 månader från rapportdag.

Not 4 Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs av mediakostnader, övriga driftskostnader, felhjälpande underhåll, planerat underhåll samt tomträttsavgäld. Mediakostnader avser el, värme och vatten vilka är kostnader som i stor utsträckning vidarefaktureras till hyresgästen i form av hyrestillägg. Underhållskostnader består av löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard.

Koncernen	2015	2014
Fastighetsskötsel och driftskostnader	-74	-43
Rep- och underhållskostnader	-19	-6
Summa	-93	-49

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2015	2014
Avtalade tomträttsavgälder år 1	1	1
Avtalade tomträttsavgälder år 2–5	2	2
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1	-
Summa	4	3

Moderbolaget har inget direkt ägande i någon fastighet och inga byggnader med tomträtt.

Tomträttsavgäld för år 2015 var 0,6 MSEK. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid utgången av 2015 hade NP3 17 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Not 5 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning och bolagsadministration. Detta inkluderar samtliga kostnader för koncernledning, finansavdelning, IT, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden samt avskrivning på rörelsefastighet, inventarier och bilar.

För år 2015 fördelade sig de centrala administrationskostnaderna på personalkostnader -14 MSEK (-9), övriga administrationskostnader -20 MSEK (-13) och avskrivningar -1 MSEK (-1).

Ersättning till revisorer	2015	2014
KPMG		
Revisionsuppdrag	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	1	1
Övriga tjänster	0	0
Summa	2	2

Not 6 Avskrivningar (KSEK)

Koncernen	2015	2014
Rörelsefastigheter	-185	-173
Inventarier och bilar	-400	-727
Summa	-585	-900

Moderbolaget		
Inventarier och bilar	-107	-60
Summa	-107	-60

Not 7 Anställda och personalkostnader (KSEK)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Löner arvoden och förmåner				
Styrelseordförande*	200	150	200	150
Övriga styrelseledamöter*	600	350	600	350
Ledamöter i Investeringskommittén	200	200	200	200
Totalt arvode styrelse	1 000	700	1 000	700
Total kostnad styrelsearvoden	1 330	930	1 330	930
Verkställande direktören				
Grundlön	1 500	1 020	1 500	1 020
Rörlig ersättning	255	-	255	-
Förmåner	90	94	90	94
Övriga ledande befattningshavare**				
Arvode	360	300	360	300
Grundlön	1 316	628	1 316	628
Rörlig ersättning	96	25	96	25
Förmåner	-	-	-	-
Övriga anställda	7 027	2 261	6 657	2 046
Summa löner, arvoden och förmåner	11 974	5 258	11 604	5 043
Pensionskostnader				
Verkställande direktören	393	221	393	221
Övriga ledande befattningshavare	213	77	213	77
Övriga anställda	864	292	855	292
Summa	1 470	590	1 461	590
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Verkställande direktören	675	374	675	374
Övriga ledande befattningshavare	495	224	495	224
Övriga anställda	2 397	811	2 313	729
Summa	3 567	1 409	3 483	1 327
Medelantalet anställda				
	2015	2014	2015	2014
Män	8	4	8	3
Kvinnor	8	3	7	3
Totalt	16	7	15	6
Totalt antal anställda vid årets utgång	20	12	19	12

I moderbolaget har två inhyrda konsulter arbetat heltid åt bolaget under 2014. Dessa har anställts i bolaget under hösten 2014. 2015 bestod ledningen av vd, ekonomichef och IR chef.

*Styrelsen har för åren 2014 och 2015 fakturerat sitt arvode varför bolaget inte redovisar sociala avgifter på det.

**I moderbolaget har en inhyrd konsult arbetat som IR chef under hösten 2014 och våren 2015. Samtliga är anställda i Sverige. Förutom IR-chef ingår bolagets ekonomichef i ledningen.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För verksamhetsåret 2014 har stämman beslutat att vd ska erhålla tre månadslöner i bonus. Beloppet är utbetalt 2015. För år 2015 beslutades att ersättning till vd utgörs av fast lön, övriga förmåner samt pension. Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst två månadslöner.

Pensioner

Vds pension är avgiftsbestämd och pension för övriga anställda följer ITP 1 eller ITP 2 i Collectum beroende på ålder. ITP 1 är en avgiftsbestämd plan och ITP 2 är en förmånsbestämd plan. ITP 2 omfattar dock flera arbetsgivare, och eftersom det inte är möjligt att redovisa bolagets proportionella andel av planen redovisas även den som en avgiftsbestämd plan. Bolaget har alltså inga andra pensionsförpliktelser än att erlagga en årlig premie.

Uppsägning

Se Bolagsstyrningsrapport sid 62 avseende uppsägningstider och avgångsvederlag för vd och ledning.

Not 8 Resultat från andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2015	2014
Koncernbidrag	106	70
Summa	106	70

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2015	2014
Ränteintäkter, övriga	1	1
Summa	1	1

Moderbolaget

Ränteintäkter, koncernbolag	-	1
Ränteintäkter, övriga	0	0
Summa	0	1

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2015	2014
Räntekostnader	-66	-49
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-	-11
Summa	-66	-60

Moderbolaget

Räntekostnader	-5	-3
Räntekostnader konvertibla skuldebrev	-	-11
Summa	-5	-14

Av årets räntekostnader är 49 KSEK (2 779) hänförlig till ränteswapavtal.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2015	2014
Ingående värde	3 333	1 737
Förvärv av fastigheter	1 142	1 527
Investeringar i befintliga fastigheter	108	26
Försäljningar	-70	-14
Omklassificering	-1	-
Realiserad värdeförändring	5	2
Orealiserad värdeförändring	63	55
Utgående värde	4 580	3 333

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp

Handel	1 951	1 352
Industri	929	587
Logistik	556	563
Kontor	786	511
Övrigt	358	320

Totalt fastighetsvärde	4 580	3 333
-------------------------------	--------------	--------------

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 186 MSEK (81).

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 på analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande tio åren.

År 1 baseras på de faktiska hyror, drifts- och underhållskostnader för 2016 (normaliserade driftskostnader). Från år 2 sker marknadsanpassning av de hyror, som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För driftskostnader görs en marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/de värderingsinstitut 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.

	Direktavkastningskrav, %	Hyresintäkter, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Vakansgrad, %
Handel	6,5–10	398-1 591	39-293	0-100
Logistik	7,35-10	396-1 072	48-297	0-75
Industri	7,25-10	261-1 190	40-359	0-100
Kontor	6,75-9,11	475-1 540	44-495	0-60
Övrigt	6,25-8,1	660-1 670	90-330	0-11
Tot. vägt snitt	7,48	825	193	7

- Diskonteringsränta 9,68 %
- Inflation 2 %

Under en 15-månaders period har 98 % av det totala beståndet externvärderats för att säkerställa de interna värderingarna. De externa värderingarna inhämtas från Forum Fastighetsekonomi AB. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/- 5 procent.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 4 580 MSEK. Värderingen för perioden visar en positiv orealiserad värdeförändring om 63 MSEK och en realiserad värdeförändring om 5 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.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring Förändring +/-	Förändring redovisat marknadsvärde +/- före skatt
2015, MSEK		
Marknadsvärde fastighet	5 %	229
Direktavkastningskrav	0,25 %	136
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	43
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	12
Vakansgrad	1%	5

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument (KSEK)

	2015	2014
Ingående värde	-49	-2 800
Orealiserad värdeförändring	49	2 751
Utgående balans	-	-49

NP3s derivatportfölj som bestått av ränteswapavtal har löpt 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 2013-2015 har ackumulerat undervärde minskat. Ett nytt ränteswapavtal har tecknats under Q1 2016.

Not 13 Skatt på årets resultat

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt innebär normalt betalning till Skatteverket och beräknas utifrån de enskilda bolagens skattepliktiga resultat. Detta är ofta lägre än det redovisade resultatet eftersom möjligheter finns att göra skattemässiga justeringar. Det gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Den uppskjutna skattekostnad som redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden består till störst del av temporära skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värden, samt uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas i framtiden.

Koncernen	2015	2014
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-19	-7
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	-
	-19	-7
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-61	-25
Uppskjuten skatt avseende derivat	0	-1
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1	3
	-62	-23
Summa skatt som belastar årets resultat	-81	-30
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-17	-5
Summa	-17	-5
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		
Avstämning effektiv skatt koncernen		
Resultat före skatt	270	171
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-59	-38
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	-1	3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter utan motsvarande förändring temporär skillnad	-23	-3
Skatteeffekt av skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader, netto	-1	2
Skatteeffekt försäljning fastigheter via bolag	2	1
Skattemässigt direktavdrag hyresgästpassningar	2	4
Skatteeffekt till följd av utnyttjande av underskottsavdrag för vilka skattevärde ej redovisats tidigare	-	1
Övrigt	-1	0
Summa	-81	-30

Not 14 Rörelsefastigheter (KSEK)

Koncernen	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	12 649	12 559
Nyanskaffningar	778	90
	13 427	12 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-294	-121
Årets avskrivning enligt plan	-185	-173
	-479	-294
Redovisat värde vid årets slut	12 948	12 355

Not 15 Inventarier och bilar

Koncernen	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	6	3
Nyanskaffningar	0	1
Förvärv av dotterbolag	10	2
	16	6
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-3	-2
Förvärv av dotterbolag	-6	-1
Årets avskrivning enligt plan	-1	0
	-10	-3
Redovisat värde vid årets slut	6	3
Moderbolaget (KSEK)		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	538	183
Nyanskaffningar	-	355
	538	538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-90	-30
Årets avskrivning enligt plan	-108	-60
	-198	-90
Redovisat värde vid årets slut	340	448

Not 16 Andelar i koncernbolag (KSEK)

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

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde 2015	Bokfört värde 2014
Högom AB	556815-7407	Sundsvall	100	4 494	4 494
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	Sundsvall	1	-	-
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	Östersund	1	424	424
NP3 Projekt AB	556977-9027	Sundsvall	100	55	55
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	Sundsvall	100	50	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	Sundsvall	100	8 949	8 949
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	Sundsvall	100	68 622	68 622
NP4 Förvaltning AB	556843-3139	Sundsvall	100	28 879	28 879
NP5 Förvaltning AB	556814-4074	Sundsvall	100	83 395	83 395
NP6 Förvaltning AB	556878-4788	Sundsvall	100	15 656	15 656
NP7 Förvaltning AB	556878-4770	Sundsvall	100	6 954	6 954
NP8 Förvaltning AB	556859-2249	Sundsvall	100	20 350	20 350
NP9 Förvaltning AB	556859-2272	Sundsvall	100	6 800	6 800
NP10 Förvaltning AB	556974-4856	Sundsvall	100	58	58
NP11 Förvaltning AB	556963-5278	Sundsvall	100	50	50
NP12 Förvaltning AB	556974-4872	Sundsvall	100	58	58
Summa				244 794	244 794

Not 17 Andra finansiella anläggningstillgångar (KSEK)

Moderbolaget	2015	2014
Vid årets början	598	177
Nyanskaffningar	530	421
Avgående tillgångar	-998	-
Vid årets slut	130	598

Not 18 Kundfordringar

Koncernen	2015	2014
Fordringar hyresgäster	11	9
Avsättningar osäkra fordringar	-2	-1
	9	8

Avsättningar osäkra fordringar

Förfallna >90 dagar	-2	-1
---------------------	----	----

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 fem 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 19 Eget kapital

Antal utgivna aktier uppgick 31 december 2015 till 50 351 467 stycken (48 451 467). 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 utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning

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 2015 uppgår till 2,15 SEK/aktie, totalt 108,3 MSEK. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Not 20 Uppskjuten skatt

Koncernen	2015	2014
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-2	-3
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	-	0
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	118	57
Summa uppskjuten skatt	116	54

Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag beräknas till 1,9 MSEK och är beräknat som outnyttjade underskottsavdrag på 8,5 MSEK multiplicerat med aktuell skattesats.

Årets förändring uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts- avdrag
Uppskjuten skatt			
Per 1 januari 2014	31	-1	-
Redovisat i resultaträkningen	25	1	-3
31 december 2014	56	0	-3
Per 1 januari 2015	56	0	-3
Redovisat i resultaträkningen	61	0	1
31 december 2015	117	-	-2

Not 21 Obeskattade reserver (KSEK)

Moderbolaget	2015	2014
Periodiseringsfonder:		
– Avsatt vid beskattningsår 2009	-	138
– Avsatt vid beskattningsår 2010	-	33
Summa	-	171

Not 22 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 som långfristig skuld och inte eget kapital. Per 2014-06-30 har samtliga utestående konvertibla skuldebrev konverterats till eget kapital. Under åren 2013-2015 har ett antal nyemissioner genomförts som har ökat bolagets egna kapital samt bidragit till att finansiera fortsatta förvärv och expansion.

Kapital definieras som totalt eget kapital för år 2015 1 774 MSEK och för år 2014 1 540 MSEK. Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 23 Skulder till kreditinstitut

Kapitalbindningsstruktur koncernen	MSEK		Ränta, %	
	2015	2014	2015	2014
-12 mån	36	44	1,90	2,37
1-2 år	531	427	2,53	2,56
2-3 år	893	363	3,41	2,97
3-4 år	574	579	2,02	2,91
4-5 år	633	336	2,23	2,71
5-10 år	182	196	2,77	2,97
Summa/genomsnitt	2 849	1 947	2,64	2,71

Räntebindningsstruktur koncernen	MSEK		Ränta, %	
	2015	2014	2015	2014
-12 mån	1 741	1 019	2,44	2,47
1-2 år	305	0	2,89	2,25
2-3 år	452	190	2,90	3,12
3-4 år	68	561	4,10	2,93
4-5 år	175	69	2,68	3,23
5-10 år	108	108	3,23	3,23
Summa/genomsnitt	2 849	1 947	2,64	2,7

Moderbolaget	2015	2014
Förfallotidpunkt, 2-3 år från balansdagen	300	-
Summa	300	-

Förfallotid övriga finansiella instrument		
Koncernen		
Derivat, inom 1 år	-	-
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	31	20

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 avsnitt "Finansiering".

Not 24 Finansiella instrument

Finansiella instrument och riskhantering

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

Räntekostnader för skulder är en väsentlig kostnadspost för bolaget och

förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkas främst av 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 11 MSEK för 2015 och 10 MSEK för 2014 per procentenhet. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finanspolicyen är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Se även sidan 48.

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

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesfordringar	9	8				
Övriga fordringar	45	39				
Förutbetalda kostnader	5	16				
Kassa och Bank	288	300				
Syntetiska optioner			3	3		
Långfristiga skulder					2 500	1 897
Obligationslån					300	-
Leverantörsskulder					31	20
Övriga skulder					117	137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					107	65

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder m. m. 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 upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Derivaten förföll i sin helhet 2015-04-30.

Not 25 Syntetiska optioner

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 st (20 000) och övriga anställda och anlitade konsulter till bolaget har erbjudits att teckna 500 st (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 modell som är den mest vedertagna modellen för värdering av optioner utställda på aktier i såväl noterade som icke noterade bolag. 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 43,40 SEK)

- Optionens lösenpris
- Optionens löptid
- Risikfri ränta för en löptid motsvarande den som gäller för optionen (för år 2015: -0,4 procent och för 2014: 0,06 procent).
- Volatilitet, vilket är ett mått för risknivån i aktien (Till följd av att bolagets aktie noterades 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 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 2,15 SEK/aktie)

Den första serien optioner utställda år 2011 förföll per 2014-12-31 och utbetalades under januari 2015. Beräkning av verkligt värde vid förfall är ett snitt av bolagets aktiekurs de senaste tio dagarna före förfalldag vilket gav ett medelvärde om 33,29 SEK/aktie.

År	Utställt antal omräknat motsvarande split	Motpart	Pris (SEK/aktie)	Lösenpris (SEK/aktie)	Löptid	Verkligt värde 2015-12-31
2013	160 000 st	Styrelse	2,06	27,25	2016-04-01	16,12
2014	280 000 st	Styrelse, vd, m.fl.	1,17	30	2017-02-28	11,76

Förändring syntetiska optioner	2015	2014
Vid årets början	3	1
Omvärdering till marknadsvärde redovisat över resultat	3	3
Lösen av optioner vid förfall	-	-1
Nyteckning av optioner	-	0
Vid årets slut	6	3

Känslighetsanalys optioner

En förändring av den bedömda volatiliteten avseende optioner med en löptid till 2017-02-28 med +/- 5 procentenheter skulle påverka optionspriset med +/- 0,43 kronor. En ökning av räntan med 0,5 procentenheter skulle öka optionspremien med 0,15 kronor. Motsvarande beräkning avseende förändring av volatilitet för optioner med löptid till 2016-04-01 påverkar optionspremien med mindre än 0,01. En ökning av räntan med 0,5 procentenheter skulle öka optionspremien med cirka 0,03 kronor.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

	Belopp (SEK)
Överkursfond	1 191 375 964
Balanserad vinst	34 399 138
Årets resultat	60 593 412
Summa	1 286 368 514
Utdelas 2,15 SEK/aktie	108 255 654
Balanseras i ny räkning	1 178 112 860
Summa	1 286 368 514

I bolaget finns per bokslutsdagen 50 351 467 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 60 procent av koncernens förvaltningsresultat efter betald skatt vilket är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 188 miljoner kronor. 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. Styrel-

sen 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 sju procent av bolagets eget kapital och sex procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2015 uppgick till 56 procent respektive 4,1. Det långsiktiga målet för belåningsgrad är 60-70 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 gånger 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

Bolaget har vid årsskiftet inga utestående räntederivat som ska värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid finns inga över- eller undervärden, som påverkat det egna kapitalet.

2016, Styrelsen

Underskrifter

Sundsvall 2016-04-07



Rickard Backlund

Ordförande



Per-Olof Jämtberg

Ledamot



Lars Göran Bäckvall

Ledamot



Lisa Flodin

Ledamot



Elisabeth Norman

Ledamot



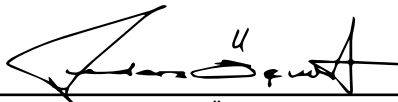
Anders Nilsson

Ledamot



Christian Hahne

Ledamot



Anders Öquist

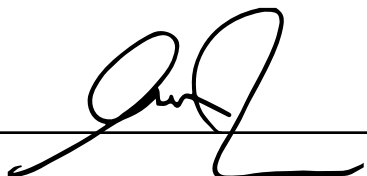
Ledamot



Andreas Nelvig

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-08



Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48-94.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 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 2015 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.

Vi 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 8 april 2016

KPMG AB



Mattias Johansson
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 minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Eget kapital, SEK/aktie

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

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

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

Resultat efter skatt, SEK/aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

■ Från rapporten 2015-09-30 är definitionerna för belåningsgrad fastigheter och räntetäckningsgrad ändrad. NP3s policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerade tal gäller och räknas inte om enligt den nya definitionen.



Från vänster: Niclas Wikman, Maria Paringer och Inger Niva

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 Fastighetsnabben AB
Box 1449, 801 39 Gävle

Kontor Dalarna

Brunnsgatan 38, 781 28 Borlänge

Kontor Gällivare

Vuoskojärvivägen 13, 982 38 Gällivare

Kontor Gävle

Kanalvägen 3, 803 09 Gävle

Kontor Luleå

Spantgatan 2, 973 46 Luleå

Kontor Piteå

Västra Kajvägen 4, 941 38 Piteå

Kontor Stockholm

Adolf Fredriks kyrkogata 13,
111 37 Stockholm

Kontor Umeå

Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå

Kontor Östersund

Chaufförvägen 33, 831 48 Östersund

