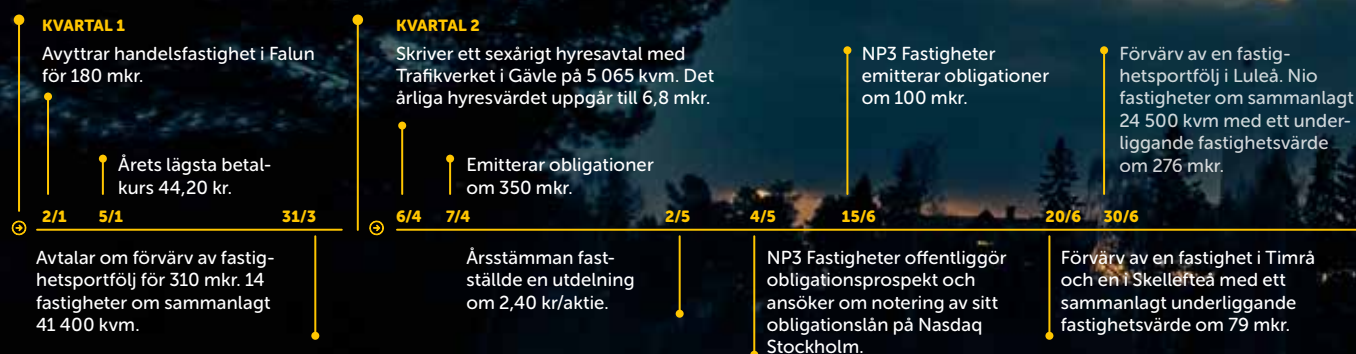




Innehållsförteckning

Året i korthet	02
Vd har ordet	04
Måluppfyllnad	06
Intjäningsförmåga	07
Affärsmodell	08
Fastighetsbestånd	10
Projekt	15
Transaktioner	18
Vår marknad	22
Våra affärsområden	25
Sundsvall	26
Gävle	30
Dalarna	32
Östersund	36
Umeå	38
Luleå	41
Aktien och ägarna	44
Medarbetare och organisation	48
Förvaltningsberättelse 2017	51
Flerårsöversikt	52
Kvartalsöversikt	53
Finansiering	54
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	58
Hållbarhet	61
Bolagsstyrningsrapport	65-73
Styrelse	68-69
Ledning	73
Finansiella rapporter	74-84
Noter och redovisningsprinciper	85
Förslag till vinstdisposition	102
Avstämning alternativa nyckeltal	104
Definitioner	105
Årsredovisningens undertecknande	106
Revisionsberättelse	107

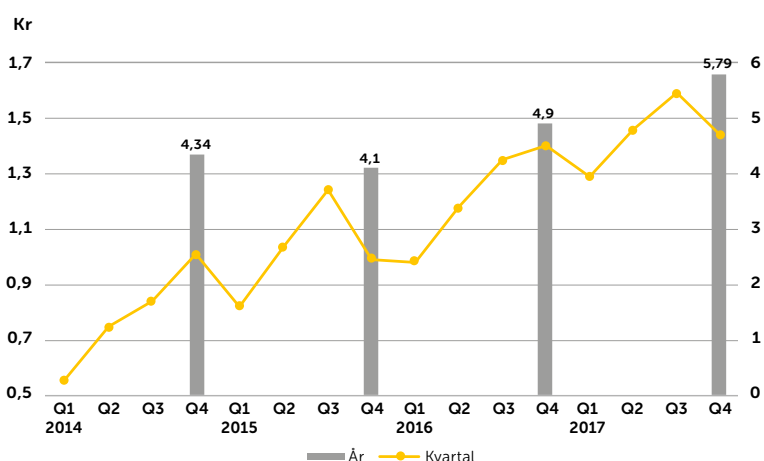


NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Per den 31 december 2017 uppgick fastighetsbeståndet till 934 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelat på 234 fastigheter inom segmenten handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till drygt 7,7 miljarder kronor. NP3-aktien är sedan december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under 2017

- Styrelsen föreslår en utdelning för 2017 med 2,70 kr per stamaktie (2,40). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr. Totalt utdelningsbelopp uppgick till 168 mkr (130) vilket är en ökning med 29 procent.
- NP3 har under 2017 förvärvat och tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 1 406 mkr. Dessutom har 176 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Därutöver tillkommer 25 förvärvade men vid balansdagen ej tillträdade fastigheter med ett hyresvärde om nära 63 mkr.
- Fastighetstidningens utmärkelse Årets Fastighetsägare 2017 gick till NP3. När stiftelsen Allbright presenterade sin jämställdhetsrapport 2017 var NP3 överst på listan av börsnoterade bolag.

Förvaltningsresultat per aktie/kvartal och år



Linjen som avläses på den vänstra axeln visar förvaltningsresultatet per aktie kvartalsvis från Q1 2014 fram till Q4 2017. Första hela kvartalet som noterat bolag var Q1 2015. Staplarna som avläses på den högra axeln visar förvaltningsresultatet per aktie årsvis.

Året i siffror

- Intäkterna ökade med 28 procent till 677 mkr (529).
- Driftöverskottet ökade med 25 procent till 477 mkr (383).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 315 mkr (253).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 245 mkr (243).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 447 mkr (407) vilket motsvarar 8,22 kr/aktie (7,89).



KVARTAL 3

29/8

NP3 tecknar femårigt hyresavtal med Arbetsförmedlingen om drygt 2 000 kvm i Östersund. Det årliga hyresvärdet uppgår till 3,1 mkr.

KVARTAL 4

NP3 tecknar nytt tioårigt hyresavtal med PostNord i Luleå och genomför en utbyggnation av den logistikfastighet som PostNord sedan tidigare hyr fullt ut. Investeringen i utbyggnationen uppgår till 25 mkr.

3/10

NP3 avyttrar två fastigheter en fastighet i Sundsvall och en i Nordmaling för sammanlagt 31,2 mkr.

NP3 emitterar obligationer om 150 mkr.

7/11

Årets högsta betalkurs 52,50 kr.

15/12

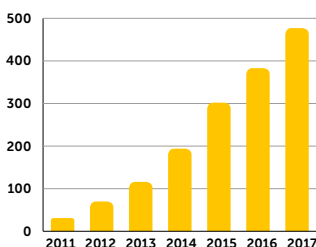
Ytterligare en stor uthyrning i Östersund. Ett tioårigt hyresavtal, med ett årligt hyresvärde om 2,4 mkr.

19/12

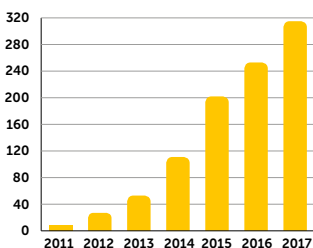
20/12

Förvärv av fastigheter för 514 mkr och avsikt att genomföra företrädesemission av preferensaktier om 300 mkr.

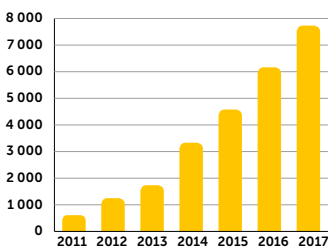
Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Fastighetsvärde, mkr



Nyckeltal

2017

2016

Utfall

Fastigheternas redovisade värde, mkr	7 732	6 165
Hyresintäkter, mkr	677	529
Driftöverskott	477	383
Förvaltningsresultat	315	253

Aktierelaterade

Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,79	4,90
Resultat efter skatt, kr/aktie	8,22	7,89
Eget kapital, kr/aktie	47,56	41,69

Fastighetsrelaterade

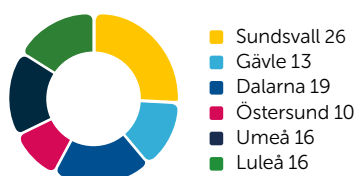
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93
Överskottsgrad, %	71	72

Finansiella

Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	58,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7

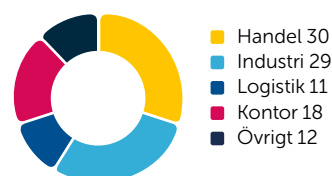
Fastighetsbestånd

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsbestånd

Area per fastighetskategori (%)



Vd har ordet

"Intjäningsförmågan per 1 januari 2018 visar ett resultat uppgående till 6,39 kronor per aktie vilket motsvarar en ökning om 14 procent. Med andra ord, goda förutsättningar finns för ett positivt 2018."

NP3 har en enkel affärsmodell. Att äga, förvärva och förvalta kommersiella fastigheter i främst norra Sverige. Vi investerar i fastigheter vi kan, i marknader som vi kan och där vi har en närvaro genom egen organisation. För många är de "norrländska avstånden" barriären för att investera i norra Sverige.

Denna barriär har vi redan investerat oss förbi. Med vår organisation och arbetsmodell är vi trygga i uthyrningen och förvaltningen. Närvaron kostar pengar, men vi kan köpa fastigheter i våra regionorter med en direktavkastning på i snitt en bra bit över sju procent. Under 2017 uppgick snittavkastningen på nyförvärvade fastigheter till 7,4 procent. Vi kan i dag finansiera vårt främmande kapital för under tre procent. Vi har därtill efter årsskiftet valt att notera en preferensaktie som ger oss en mer flexibel finansiering av det egna kapitalet framgent. Detta sammantaget ger oss goda förutsättningar att öka vårt resultat per stamaktie under 2018. Under 2017 ökade förvaltningsresultat per aktie med 18 procent och motsvarade en avkastning om drygt 13 procent på aktieägarnas kapital.

Vår affärsmodell tar till stor del utgångspunkt i kassaflödet. Att fokusera på långa avtal med stabila hyresgäster och därtill finansiera oss på ett stabilt sätt ger ett relativt säkrat kassaflöde. Totalt uppgick räntebärande skulder till 4 869 miljoner kronor och som jämförelse skulle våra finansieringskostnader öka med elva miljoner kronor om Stiborräntan stiger med en procentenhet. Elva miljoner kronor motsvarar tre procent av vårt kassaflöde från löpande verksamheten. Belåningsgraden uppgick till 61 procent vilket motsvarar en skuldkvot om tio gånger. Vi har alltså ett starkt förvaltningsresultat i förhållande till vår belåning. Vi har ett kassaflöde som vi kan fortsätta växa med samt dela ut till aktieägarna. Styrelsen har i år föreslagit en utdelning på stamaktien om 2,70 kronor vilket motsvarar en ökning med tolv procent. Den totala utdelningen inkluderat preferensaktierna uppgick till 168 miljoner kronor, en ökning med 29 procent. Återstående delen av förvaltningsresultatet, det vill säga 147 miljoner kronor, har investerats i nya förvärv eller i projekt. Vi har under 2017 ökat vårt fastighetsvärde med totalt 1 567 miljoner kronor. Förvärven uppgick till 1 406 miljoner kronor där det största tillträdet skedde i Östersund under april samt i Luleå i oktober. Båda förvärven inkluderade en del större vakanser. Totalt under 2017 förvärvades fastigheter med ett vakansvärde om 16 miljoner kronor. Vakanser som vi till stor del tecknat avtal på under året och som är under projektfas och kommer tillträdas av nya hyresgäster under 2018. Investeringar i våra befintliga fastigheter via projekt uppgick till 176 miljoner och de största pågående projekten är i befintliga fastigheter åt Trafikverket i Gävle, Friskis och Svettis i Östersund samt PostNord i Luleå.

NP3 är ett tillväxtbolag men vi har under året sålt elva fastigheter. Via försäljningarna har vi minskat vår handelsexponering, sålt av mindre fastigheter där vi har svårt att få en god effektivitet samt avyttrat vakanser där vi fått betalt som om fastigheten varit uthyrd.

2018 är ett år där NP3 har goda förutsättningar att prestera väl. Under årets första månader har vi tillträtt fastigheter om 740 miljoner kronor. Förvärv som delvis finansieras av preferens-aktieemissionen i februari. Vår aktivitet i de lokala marknaderna ger genomslag och vår uthyrningsmarknad är stark. Vår netto-uthyrning om drygt 27 miljoner kronor under 2017 förväntar jag mig skall ge ett genomslag på vakansförändringen under kommande året samt att vi skall ha en fortsatt positiv nettout- hyrning. Vi har förvärvat vakans för att vi har fått dessa till rätt pris och för att jag tror på vår marknad och organisation. Vi har ställt om i organisationen för att flytta än mer fokus på uthyr- ningen. Intjäningsförmågan per 1 januari 2018 visar ett resultat uppgående till 6,39 kronor per aktie vilket motsvarar en ökning om 14 procent. Med andra ord, goda förutsättningar finns för ett positivt 2018.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla våra engagerande anställda, aktieägare och andra intressenter. Ert gemensamma arbete och engagemang är ovärderligt.

Tack!



Andreas Nelvig
Vd, NP3 Fastigheter



Finansiella mål och utdelningsmål

Mål	Förklaring och resultat	Historisk måluppfyllelse																
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. Överskottsgraden för 2017 uppgick till 71 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Överskottsgrad (%)</th></tr><tr><td>2011</td><td>80</td></tr><tr><td>2012</td><td>78</td></tr><tr><td>2013</td><td>78</td></tr><tr><td>2014</td><td>77</td></tr><tr><td>2015</td><td>74</td></tr><tr><td>2016</td><td>72</td></tr><tr><td>2017</td><td>71</td></tr></table>	År	Överskottsgrad (%)	2011	80	2012	78	2013	78	2014	77	2015	74	2016	72	2017	71
År	Överskottsgrad (%)																	
2011	80																	
2012	78																	
2013	78																	
2014	77																	
2015	74																	
2016	72																	
2017	71																	
Direktavkastning Snittavkastningen på förvärv ska under en tolv månads cykel överstiga sju procent. 7 %	Bolagets strategi är att vara kassaflödesorienterat men med möjlighet att förvärva fastigheter med en lägre initial direktavkastning där det bedöms att det finns utrymme för att öka förvärvets intjäningsförmåga. Snittavkastningen på 2017 års förvärv uppgick till 7,4 procent. Detta inkluderar inte portföljförvärvet från bolagets huvudägare om 23 fastigheter till 514 mkr med tillträde 2018. Avkastningen på befintlig fastighetsportfölj 2017 uppgick till 6,9 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Snittavkastning (%)</th></tr><tr><td>2011</td><td>7,6</td></tr><tr><td>2012</td><td>8,2</td></tr><tr><td>2013</td><td>8,1</td></tr><tr><td>2014</td><td>8,0</td></tr><tr><td>2015</td><td>7,8</td></tr><tr><td>2016</td><td>7,2</td></tr><tr><td>2017</td><td>6,9</td></tr></table>	År	Snittavkastning (%)	2011	7,6	2012	8,2	2013	8,1	2014	8,0	2015	7,8	2016	7,2	2017	6,9
År	Snittavkastning (%)																	
2011	7,6																	
2012	8,2																	
2013	8,1																	
2014	8,0																	
2015	7,8																	
2016	7,2																	
2017	6,9																	
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger. 2 ggr	En räntetäckningsgrad på 2 gånger innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med det dubbla. Räntetäckningsgrad per 31 december är 3,6 gånger.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad</th></tr><tr><td>2011</td><td>1,9</td></tr><tr><td>2012</td><td>2,3</td></tr><tr><td>2013</td><td>2,9</td></tr><tr><td>2014</td><td>3,5</td></tr><tr><td>2015</td><td>4,1</td></tr><tr><td>2016</td><td>3,7</td></tr><tr><td>2017</td><td>3,6</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad	2011	1,9	2012	2,3	2013	2,9	2014	3,5	2015	4,1	2016	3,7	2017	3,6
År	Räntetäckningsgrad																	
2011	1,9																	
2012	2,3																	
2013	2,9																	
2014	3,5																	
2015	4,1																	
2016	3,7																	
2017	3,6																	
Belåningsgrad Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent. 55-65 %	Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 procent. Per den 31 december 2017 uppgick belåningsgraden till 60,8 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2011</td><td>65,5</td></tr><tr><td>2012</td><td>60,9</td></tr><tr><td>2013</td><td>59,7</td></tr><tr><td>2014</td><td>58,4</td></tr><tr><td>2015</td><td>56,3</td></tr><tr><td>2016</td><td>58,2</td></tr><tr><td>2017</td><td>60,8</td></tr></table>	År	Belåningsgrad (%)	2011	65,5	2012	60,9	2013	59,7	2014	58,4	2015	56,3	2016	58,2	2017	60,8
År	Belåningsgrad (%)																	
2011	65,5																	
2012	60,9																	
2013	59,7																	
2014	58,4																	
2015	56,3																	
2016	58,2																	
2017	60,8																	
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. Uthyrningsgraden för året är 91 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Uthyrningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2011</td><td>96</td></tr><tr><td>2012</td><td>96</td></tr><tr><td>2013</td><td>95</td></tr><tr><td>2014</td><td>94</td></tr><tr><td>2015</td><td>92</td></tr><tr><td>2016</td><td>93</td></tr><tr><td>2017</td><td>91</td></tr></table>	År	Uthyrningsgrad (%)	2011	96	2012	96	2013	95	2014	94	2015	92	2016	93	2017	91
År	Uthyrningsgrad (%)																	
2011	96																	
2012	96																	
2013	95																	
2014	94																	
2015	92																	
2016	93																	
2017	91																	
Utdelning Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka. 0,50 kr	Utdelningsmålet är satt för att spegla bolagets höga kassaflöden och avkastningsnivåer och ge en hög och attraktiv direktavkastning till aktieägarna. Styrelsen föreslår en utdelning för 2017 med 2,70 kr/stamaktie. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 168 mkr vilket motsvarar en ökning med 29 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning (kr)</th></tr><tr><td>2014</td><td>0,50 kr</td></tr><tr><td>2015</td><td>2,15 kr</td></tr><tr><td>2016</td><td>2,40 kr</td></tr><tr><td>2017</td><td>2,70 kr</td></tr></table>	År	Utdelning (kr)	2014	0,50 kr	2015	2,15 kr	2016	2,40 kr	2017	2,70 kr						
År	Utdelning (kr)																	
2014	0,50 kr																	
2015	2,15 kr																	
2016	2,40 kr																	
2017	2,70 kr																	

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 januari 2018 och tolv månader framåt. 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, mkr	1 januari 2018	1 januari 2017	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	783	649	
Vakans	-67	-47	
Hyresintäkter	716	602	
Fastighetskostnader	-177	-143	
Fastighetsskatt	-22	-19	
Driftöverskott	517	440	+18
Central administration	-39	-35	
Finansnetto	-130	-100	
Förvaltningsresultat	347	305	+14
Förvaltningsresultat SEK/aktie	6,39	5,60	+14

Totalt antal aktier 54 338 946 stycken.

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 2018 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-årsdriftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella 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 2018 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal den 1 januari och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Bolagets avtalade förvärv av 23 fastigheter främst i Sundsvall för 514 miljoner kronor med ett hyresvärde om 56 miljoner kommer att tillträdas i mars 2018 och har således inte räknats med. Inte heller det förvärv av fastigheter främst i Gävleborg och Dalarna för 179 miljoner kronor med ett hyresvärde om 17 miljoner som pressmeddelades i början av februari finns med i denna uppställning.

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 788 miljoner uppgår det framåtriktade justerade hyresvärdet till 783 miljoner kronor och påverkas av kommande in- och utflyttningar under den kommande tolv-månadersperioden till följd av tecknade och uppsagda kontrakt och av rabatter. Intjäningsförmågan har även justerats till följd av en uppgörelse med en hyresgäst.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på drift-nettonivå vuxit med 18 procent till 517 miljoner kronor vilket motsvarar en direktavkastning om 6,7 procent på fastighetsvärdet 7 732 miljoner kronor. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarar 14 procent. Sammantaget har framåtriktat förvaltningsresultat per aktie ökat med 14 procent under året. Under det fjärde kvartalet har förvärvade fastigheter bidragit med en ökning av hyresvärdet med cirka 36 miljoner kronor.

Under 2018 har bolaget beslutat att ge ut preferensaktier, vilka i enlighet med bolagsordningen berättigar innehavarna till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, sammantaget cirka 22 miljoner kronor för samtliga preferensaktier. Detta har inte belastat den sammanställda intjäningsförmågan.

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.

Resurser som vi har

Fastigheter

- 234 fastigheter
- 60 000 kvm byggrätter

Medarbetare och humankapital

Medarbetarnas individuella färdigheter, kompetenser och erfarenheter som kollektivt skapar värde genom att leverera våra affärs-mål.

Finansiella

Eget kapital samt extern finansiering i form av räntebärande lån och krediter.

Socialt/Relationskapital

- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och lokala intressentgrupper
- Långsiktiga utvecklingssamarbeten med leverantörer och affärspartner
- Hyresgäster
- Kapitalmarknad och aktieägare

Naturresurser

Energi, vatten, byggmaterial

I all verksamhetsutövning arbetar NP3 utifrån att vara

- Personliga
- Engagerade
- Affärsmässiga

Vad vi gör

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet så skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer och norra Sverige.

Transaktioner

Vi köper och säljer fastigheter

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med förvärv och försäljningar för att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighets-kategori för att optimera den riskjusterade avkastningen. Transaktionsverksamheten styrs av den övergripande strategin som anger att bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning. 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.

Försäljningar: -259 mkr Förvärv: 1 406 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

Vi förädlar befintliga och bygger nya fastigheter

NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete med hyresgästerna. Hyresgästerna ska få lokaler som gynnar deras affärsverksamhet, NP3 ska få ett högre driftöverskott. 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. En viktig parameter i strategin är att skapa grupperingar av intilliggande fastigheter med olika typer av lokaler i varje affärsområde.

Uthyrningsgrad nybyggnationer: 100 %

Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 176 mkr

Stordriftsfördelar: därför ska NP3 växa

En viktig del i att växa beståndet är att uppnå stordriftsfördelar i förvaltningen av fastigheterna. Stordriftsfördelar ger en ökad intjäning och med en stor volym i varje ort blir vi en aktör som är en naturlig part att vända sig till när man söker lokal.

En annan viktig parameter med att uppnå en större volym i beståndet och därmed ökade intäkter är att kostnaderna för den centrala administrationen

Affärsidé

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

Vision

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.

Vad vi skapar

Förvaltning och uthyrning

Vi arbetar aktivt med att hyra ut vakanta lokaler och tar samtidigt hand om befintliga hyresgäster

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. 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.

Nettouthyrningen under året uppgår till 27 mkr.

Vakansgraden uppgår vid årsskiftet till 9 % jämfört mot 7 % vid årets ingång.

Överskottgrad: 71 %

Ekonomiska effekter för intressenter

- Löner till medarbetare: 17 mkr
- Betalt till leverantörer: 171 mkr
- Utdelning till aktieägare: 168 mkr
- Ränta till långgivare: 123 mkr
- Aktuell skatt och fastighetsskatt: 37 mkr

Socialt/Relationskapital

- Värdeskapande utveckling av orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv.
- Utveckling av lokaler/fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas affärsrörelse.
- Indirekta och direkta arbetstillfällen.

Finansiella effekter

- Förvaltningsresultat/aktie: 5,79 kr
- Avkastning på eget kapital: 18,6 %
- Resultat efter skatt: 447 mkr

Miljö och energi

- 100 % nyttjande av grön energi i fastighetsbeståndet.
- Nybyggnationer miljöklassificeras.

minskar i förhållande till intäkterna. Det är en viktig del av NP3s kultur och respekt för ägarna att vara kostnadseffektiva i hela verksamheten.

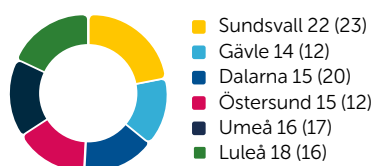
Tillväxtstrategin är att skapa grupperingar av fastigheter med olika typer av lokaler som ligger närliggande varandra. En större aktör på en ort, med många lokaler i samma område, har mycket

större chans att kunna tillgodose och komma till avslut med en presumtiv hyresgäst.

Stordriftsfördelar innebär även riskspridning. En uppkommen vakans i en lokal blir mindre kännbar om man äger en stor volym av fastigheter på orten. Med storleken kommer även större finansiella möjligheter.

Fastighetsbestånd

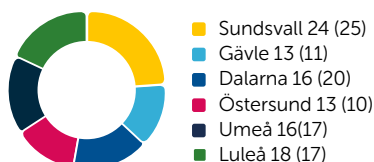
Fastighetsvärde per affärsområde (%)



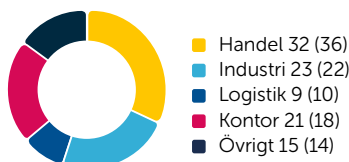
Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



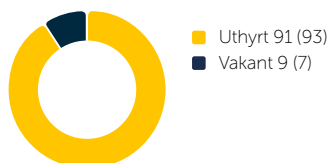
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Ekonomisk vakans (%)



NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i främst norra Sverige. Att uppnå god riskspridning och effektiv förvaltning i fastighetsbeståndet är centralt för att nå en så god riskjusterad avkastning som möjligt. För att uppnå detta så skiljer sig allokeringen av fastighetskategorier åt i varje ort med anledning av att marknaderna skiljer sig åt och att olika fastighetssegment har olika förutsättningar i de olika orterna.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2017 av 234 stycken (197) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 934 000 kvadratmeter (787 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 7 732 miljoner kronor (6 165) och fastigheternas direktavkastning för året uppgick till 6,9 procent (7,2).

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Nära 80 procent av fastighetsvärdet är koncentrerat till ovan nämnda regionstäder, där Dalarna består av Falun och Borlänge, resterande del av beståndet ligger i kompletteringskommuner i vilka bolaget bedömt det som gynnsamt att äga fastigheter, ofta beroende av både fastighetstyp och strategiskt placerad geografi. Av de sex affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 22 procent (23) av marknadsvärdet och 24 procent (25) av hyresvärdet är koncentrerat.

Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. Den största fastighetskategorin är handel som står för 32 procent (36) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel inklusive bilhandel för 47 procent, konsumenthandel för 45 procent och dagligvaruhandel för 8 procent. NP3 är inte exponerad mot någon speciell typ av handel eller mot någon enskild hyresgäst. Största hyresgäster inom handelskategorin är Dagab och Mekonomen som står för 4,9 procent respektive 3,8 procent av det totala hyresvärdet för handelssegmentet, fördelat över sammanlagt elva hyresavtal. I förhållande till fastighetsvärde är handelssegmentet störst i Luleå. Värt att notera är att uthyrningsgraden inom handelssegmentet uppgår till 96 procent vilket är högst av alla fastighetskategorier.

Flera av NP3s fastigheter inom andra segment än kontor med lägen utanför citykärnorna har tack vare de växande regionstäderna blivit intressanta att konvertera om till kontor. Tydligast märks denna trend i Gävle där konvertering pågår från att förvandla en logistikfastighet till kontor samt i Östersund där tidigare skolor och regementsbyggnader nu konverteras och anpassas till moderna kontorslösningar. I förhållande till fastighetsvärde är kontorssegmentet störst i Sundsvall.

Inom kategorin industri äger NP3 endast så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinläggningar men i många fall en högre grad av förädling. Detta är en kategori som ger NP3 en stabil avkastning med låga kvadratmeterpriser. För industrikategorin uppgår hyresvärdet till 673 kronor per kvadratmeter inklusive vakanshyra och till 717 kronor per kvadratmeter för kontrakterad area, marknadsvärdet uppgår till 7 148 kronor per kvadratmeter. Priset gör att det är sparsamt med nyproduktion inom kategorin vilket gör att det är en god efterfrågan inom segmentet.

Logistikfastigheter utgör nio procent av det totala fastighetsvärdet. Andelen är låg vilket enkom beror på dess höga prissättning och relativa låga produktionskostnad. Under rådande förutsättningar med ökad e-handel och logistikspecialisering har inte NP3 lyckats förvärva fastigheter inom kategorin till önskade avkastningsnivåer.

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 31 december 2017. 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 2017

Affärsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	
Sundsvall	68	243 985	1 730	7 089	192	786	89
Gävle	36	122 531	1 094	9 488	102	836	95
Dalarna	38	175 562	1 152	6 564	124	704	90
Östersund	23	96 006	1 177	12 339	107	1 112	91
Umeå	38	145 354	1 219	8 384	124	857	95
Luleå	31	150 979	1 360	9 144	139	920	91
Totalt	234	934 417	7 732	8 378	788	843	91

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 31 december 2017

Affärsområde	Uthyrbar area, kvm						Andel av total, %
	Handel	Industri	Logistik	Kontor	Övrigt	Totalt	
Sundsvall	38 629	81 344	28 872	23 060	32 080	243 985	26
Gävle	43 759	38 330	5 750	17 487	17 205	122 531	13
Dalarna	35 537	57 012	41 741	21 923	19 349	175 562	19
Östersund	29 696	22 249	5 827	20 288	17 946	96 006	10
Umeå	68 862	29 957	899	22 579	23 057	145 354	16
Luleå	58 221	45 291	20 656	23 075	3 737	150 979	16
Totalt	274 704	274 183	103 745	168 412	113 374	934 417	100

Fördelning per fastighetskategori per 31 december 2017

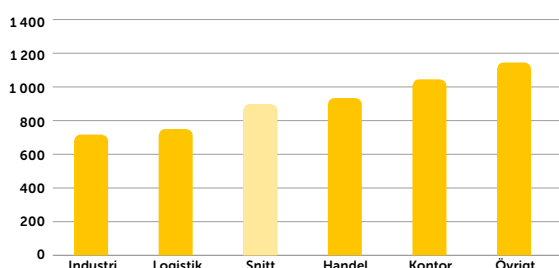
Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	
Handel	75	274 704	2 919	9 792	251	915	96
Industri	59	274 183	1 517	7 148	185	673	90
Logistik	25	103 745	1 032	6 881	71	687	85
Kontor	49	168 412	1 347	9 162	164	972	87
Övrigt	26	113 374	917	7 918	117	1 032	95
Totalt	234	934 417	7 732	8 378	788	843	91

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

Största hyresgästen är PostNord som står för 15,8 procent av hyresvärdet inom logistik. För totala logistiksegmentet uppgår snitthyresvärdet per kvadratmeter till 687 kronor (750 kr/kvm för kontrakterad area) och marknadsvärdet uppgår till 6 881 kronor per kvadratmeter. Logistiksegmentet har den lägsta uthyrningsgraden, 85 procent.

I kategorin övrigt ingår bland annat hotell, restauranger och samhällsfastigheter som exempelvis skolor och domstolsväsen, största hyresgästen inom segmentet är Migrationsverket som har avtal i flertalet orter. Kategorin är störst i Gävle där förutom Migrationsverket även två skolor ingår i kategorin samt även Sveriges största vägkrog, Tönnebro Vårdshus, beläget i Söderhamn strax norr om Gävle. Vägkrogen som ligger strategiskt placerad invid E4:an är ett exempel på ovan nämnda fastigheter som ligger utanför våra prioriterade orter men som på grund av verksamheten och den geografiska placeringen passar in i bolagets portfölj. Ett annat exempel är Hotel Dalecarlia i Leksands kommun.

Snitthyra per segment för kontrakterad area



Fastighetsbeståndets förändring

Under året har fastighetsbeståndet vuxit med 25 procent i värde och med 19 procent i area. NP3 har under året förvärvat och tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 1 406 miljoner kronor (1 202). Dessutom har 176 miljoner (178) investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 39 miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt, 124 miljoner i hyresgästanspassningar, 6 miljoner i planerat underhåll och 7 miljoner i övriga investeringar exempelvis energieffektiviseringar. Elva fastigheter varav fem obebyggda har under året avyttrats till ett värde av 259 miljoner. Den största försäljningen var Majoren, Faluns största externa köpcentrum, som såldes till Svenska Handelsfastigheter AB för 180 miljoner. Därutöver tillkommer under fjärde kvartalet 25 förvärvade men ej tillträdde fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 553 miljoner. Fastigheterna som främst ligger i Sundsvall, har ett årligt samlat hyresvärde om nära 63 miljoner.

Östersund och Gävle är de affärsområden som haft högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2017. Östersunds fastighetsvärde har stigit med 64 procent och hyresvärdet med 70 procent, i Gävle är motsvarande siffror 54 respektive 48 procent. Kontor och handel är de segment som ökat respektive minskat

mest under året. Kontorssegmentet har ökat från 18 procent av hyresvärdet i fjol till att vid balansdagen stå för 21 procent. Under samma period har handelssegmentet minskat från 36 procent till 32 procent av hyresvärdet. Inom handelssegmentet har konsument- och dagligvaruhandelns del av hyresvärdet minskat under året till 53 procent (56) till förmån för en ökad andel B2B-handel som nu står för 47 procent (44) av handelssegmentet.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med 5,7 procent (5,0) till 8 278 kronor per kvadratmeter vilket främst är en följd av ökad prisnivå på förvärvade fastigheter samt uppvärdering av befintliga fastigheter.

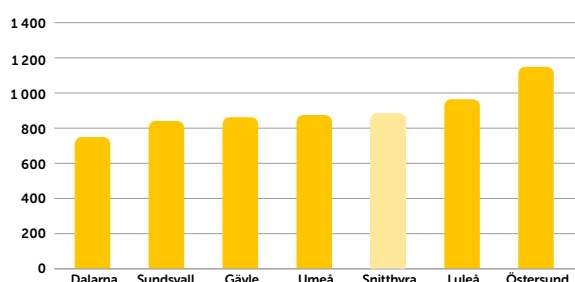
Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftskostnader, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll och tomträttsavgäld. Mediakostnader avser värme, el och vatten vilka är kostnader som i stor utsträckning vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg. Driftkostnader som inte vidaredebiteras avser skötsel av fastigheterna som sköts av egen personal eller genom serviceavtal.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -179 miljoner kronor (-129), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -136 miljoner (-105), reparationer och underhåll -34 miljoner (-24) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 miljoner (-2). En stor del av reserveringen för kundförluster hänför sig till en pågående diskussion om uppgörelse med en större hyresgäst. Fastighetsskatt uppgick till -21 miljoner kronor (-17).

Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2017 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 19 fastigheter (21) upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgäld för år 2017 uppgick till 1 miljon kronor (1). För 2018 uppgår tomträttsavgälden till 1 miljoner på årsbasis. NP3 äger även tre byggnader som är uppförda på arrenderad mark. Markarrendena uppgick till 175 000 för 2017.

Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area



Tabellen visar snitthyran på beståndet beräknad utifrån kontraktsvärde och uthyrd area.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Antalet hyresavtal och durationstiden på dessa tillsammans med att ingen hyresgäst, undantaget statliga och kommunala verksamheter, ska stå för mer än fem procent av hyresvärdet skapar en diversifierad och stabil hyresgäststruktur.

Vid årets slut hade NP3 1 339 hyresavtal (1 140) (därutöver finns 18 st arrendeavtal) och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år (4,6). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 41 stycken avtal med en återstående löptid om 5,0 år (6,6) och de står för 14 procent (16) av det totala hyresvärdet.

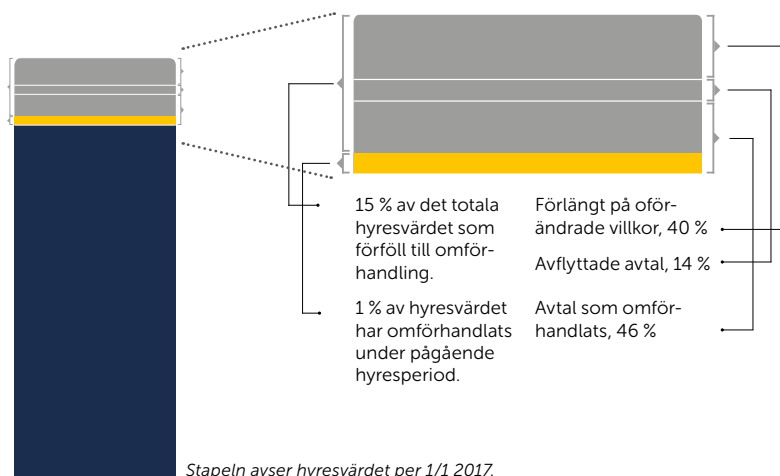
Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 788 miljoner kronor (648) och den kontrakterade årshyra till 721 miljoner (600) vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (93). Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 897 kronor per kvadratmeter och är en ökning med 3 procent och 23 kronor per kvadratmeter mot 874 kr vid ingången av året. Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräknings mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräknings i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Högst hyra per kvadratmeter får bolaget i Östersund där snitthyran för uthyrda ytor ligger på 1 165 kronor. Dalarna har lägst snitthyra per uthyrd kvadratmeter, 760 kronor.

Hyresintäkterna ökade under året med 28 procent till 677 miljoner kronor (529). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även efter egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,3 procent.

Andel av hyresvärdet som förföll till omförhandling 2017

Vid årets ingång förföll 15 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2017. Ytterligare en procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast avtal som var befintliga vid 2017 års ingång redovisas. Således exkluderas fastigheter som förvärvats eller avyttrats under året.



Hyresvärde per kommun

31 dec 2017

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Sundsvall	107	14
Östersund	107	14
Umeå	105	13
Gävle	84	10
Luleå	82	10
Borlänge	65	8
Falun	39	5
Piteå	33	4
Sollefteå	30	4
Härnösand	28	4
Timrå	22	3
Gällivare	21	3
Skellefteå	16	2
Leksand	14	2
Övriga orter	36	4
Totalt	788	100

Kontraktsstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per 31 dec 2017

År	Mkr	%
2018	101	14
2019	118	16
2020	136	19
2021	87	12
2022	61	8
2023	36	5
2024	34	5
2025	41	6
2026	40	4
2027–	67	3
Totalt	721	100

	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå	
(12 mån) Mkr	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	181	141	88	65	130	94	95	58	120	105	123	105
Vakans	-20	-14	-4	-4	-11	-6	-8	-1	-8	-8	-9	-10
Reparationer och underhåll	-9	-7	-2	-2	-6	-3	-4	-2	-6	-6	-6	-4
Fastighetskostnader	-38	-25	-11	-9	-21	-13	-15	-8	-21	-16	-27	-20
Fastighetsskatt	-4	-3	-2	-2	-3	-3	-3	-2	-5	-4	-3	-3
Kundförluster	-2		0		-1		-1		-3		-	
Driftöverskott	109	92	67	49	89	69	63	45	77	71	75	69

NP3s största hyresgäster

Baserat på area

Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area (%)	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	23 626	2,5	5
PostNord Sverige AB	16 060	1,7	8
Holmgrens Bil i Småland AB	12 266	1,3	5
Länstrafiken Västerbotten	9 626	1,0	1
Migrationsverket	9 595	1,0	6
Mekonomen	9 585	1,0	6
Svensk Cater AB	9 385	1,0	3
Wipro AB	9 235	1,0	1
Sollefteå kommun	8 887	1,0	7
Scania Ferruform AB	8 606	0,9	2
Totalt	116 871	12,5	43

Återstående hyresduration för de tio största/area 4 år

Baserat på hyresvärde

Hyresgäst	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	5
Migrationsverket	6
PostNord Sverige AB	8
Mekonomen	6
Quality Hotell Dalecarlia	1
Cramo AB	5
Skanska Sverige AB	3
Arbetsförmedlingen	4
Coop Nord EF	1
Ulnö AB (Prolympia friskola)	2
Totalt	41

Sammanlagt hyresvärde 112 mkr, 14,1 %

Återstående hyresduration för de tio största/hyresvärde 5 år

Kort beskrivning av några av de största hyresgästerna

- Dagab Inköp & Logistik ingår i Axfoodkoncernen. Totalt har Axfood 263 egna butiker och cirka 820 samverkande butiker, även butikskedjorna Willys och Hemköp är en del av koncernen. Axfood är noterat på Nasdaq Stockholm ABs Large Cap-lista.
- PostNord bildades genom samgåendet mellan PostDanmark A/S och Posten AB 2009. Moderbolaget PostNord AB är ett svenskt publikt bolag med koncernkontor i Solna.
- Holmgrens Bil är en av Sveriges största privata bilhandlare och finns på 15 orter. Holmgrens Bil är ett helägt dotterbolag till Holmgren Group.
- Länstrafiken i Västerbotten AB är trafikhuvudman för den lokala och regionala busslinjetrafiken i Västerbottens län.
- Svensk Cater är marknadsledande restauranggrossist som ägs av Euro Cater A/S som även har verksamhet i Danmark.
- Mekonomen är Nordens ledande bilservicekedja med egen grossistverksamhet med drygt 340 butiker och över 2 000 anslutna verkstäder under koncernens varumärken. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
- 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.
- Hotell Dalecarlia är belägen i en av Sveriges hotelltätaste orter, Tällberg i Leksands kommun. Fastigheten innehar 97 rum samt SPA och restaurang. Quality Hotel Dalecarlia i Tällberg kom på 2:a plats i Quality Hotel of the Year 2015 och har även erhållit TripAdvisors utmärkelse Certificate of Excellence.
- Scania Ferruform är centrum för Scantias tillverkning av ramkomponenter i höghållfasta material och är ett fristående helägt dotterbolag till Scania.

Projekt

Projektverksamheten inom NP3 skall bidra till en årlig tillväxt med god lönsamhet. Projekten syftar till att skapa så goda förutsättningar som möjligt för en långvarig hyresgästrelation och skall tillskapa värden i NP3s fastighetsbestånd.

NP3s projektverksamhet består av tre beståndsdelar: nyproduktion, om- och tillbyggnad samt underhållsprojekt. Under 2017 har NP3 investerat 176 miljoner kronor i projektportföljen.

Nybyggnationer

Nybyggnationer ger NP3 en god initial avkastning eftersom byggrätten ofta är befintlig i fastighetsbeståndet. NP3 bygger inte nytt på spekulation utan byggstart sker först efter att ett hyresavtal är undertecknat. Det är relativt få byggnader som bolaget själva uppför men de som uppförs har låg förvaltningsintensitet, långa hyresavtal och hög hyra per kvadratmeter. Nybyggnationer har ofta effekten av att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet. Då NP3 ofta äger flertalet fastigheter i områdena för nyproduktioner får därmed nybyggnationen även positiva effekter på bolagets intilliggande fastigheter. Nybyggnadsprojekt har även den positiva effekten att bolagets byggrätter synliggörs och värdesätts samt att avkastningskraven i områdena sjunker. Nyproduktion har därmed en positiv inverkan på NP3 i flera hänseenden än enkom byggnationen och dess avkastning. NP3 har som mål att miljöcertifiera nybyggda fastigheter.

Under året har NP3 färdigställt tre nybyggnationer för 39 miljoner kronor. Durationen uppgår till elva år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 4 miljoner kronor per år. Hyresvärdet motsvarar 1 158 kronor per kvadratmeter att jämföra med 897 kronor per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd. Pågående nybyggnadsprojekt prognostiseras till 70 miljoner kronor varav nedlagt på balansdagen uppgår till 11 miljoner.

Om- och tillbyggnad

Om- och tillbyggnader genomförs för att anpassa befintliga lokaler efter hyresgästens verksamhet. Vid investeringar i om- och tillbyggnader justeras hyran vilket leder till en god avkastning och till lokaler/byggnader med bättre kvalitet och standard samt lägre underhållsbehov.

Inom ramen för om- och tillbyggnader pågår 42 stycken projekt och beräknad investering uppgår till 120 miljoner kronor. Under 2017 färdigställdes 62 stycken projekt till ett totalt investerat värde om 49 miljoner. Durationen för de 15 största färdigställda om- och tillbyggnadsprojekten uppgår till åtta år och hyresvärdet uppgår till 18 miljoner kronor per år. Hyresvärdet motsvarar 1 024 kronor per kvadratmeter att jämföra med 897 kronor per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd.

Underhållsprojekt

Underhållsprojekt genomförs för att långsiktigt säkra en god kvalitet i fastighetsbeståndet. Projekt medför exempelvis lägre energiförbrukning, mer attraktiva lokaler och lägre underhåll- och reparationskostnader. Totalt under 2017 har 27 miljoner kronor investerats i underhållsprojekt.



"Underhållsprojekt genomförs för att långsiktigt säkra en god kvalitet i fastighetsbeståndet."

Josef Andersson
Projektansvarig

Miljöcertifiering

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

NP3 har i dag fem stycken miljöcertifierade byggnader varav fyra är Green Building-certifierade och en är Breeam-certifierad. I fyra projekt är certifieringen pågående och beräknas vara klar under 2018. Kravet för Green Building-certifiering är att fastigheten använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

Exempel på större pågående projekt



Gävle, Näringen 18:8

Det enskilt största pågående projektet är Näringen 18:8 i vilken Trafikverket tecknat ett sexårigt avtal. Fastigheten ligger i Gävle Strand som är en expansiv del av Gävle med hög nybyggnationstakt. NP3 kommer att investera cirka 65 miljoner kronor i om- och nybyggnationer för att konvertera den tidigare logistikfastigheten till en toppmodern kontorsbyggnad. Trafikverket hyr lokaler av NP3 på tre andra orter sedan tidigare varav den största förhyrningen är i Härnösand. I Gävle har även ett tioårigt avtal tecknats för en nybyggnation om cirka 1 700 kvadratmeter på en befintlig fastighet (Hemligby 20:7) åt Yamaha store.



Luleå, Storheden 1:81

I Luleå görs en utbyggnation åt PostNord av den logistikfastighet som PostNord sedan tidigare hyr fullt ut. Investeringen i utbyggnationen uppgår till 25 miljoner kronor. PostNord har tecknat ett tioårigt hyresavtal för de nya lokalerna som efter utbyggnationen uppgår till drygt 5 610 kvadratmeter. Tillträde sker under hösten 2018. Det befintliga årliga hyresvärdet om 3 250 000 kronor kommer efter utbyggnationen att uppgå till cirka 5 600 000 kronor. PostNord är en av NP3s största hyresgäster och har åtta hyresavtal sedan tidigare.



Östersund, Släpvnagen 6

I Östersund uppför NP3 en fastighet om 1 700 kvadratmeter åt Swedol i Odenskog industriområde. Fastigheten kommer att Green Building-certifieras av Sweden Green Building Council. Investeringen beräknas till 18 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 1,7 miljoner kronor. Swedol beräknas tillträda fastigheten under våren 2018 och hyresavtalet är tecknat på tio år. Även Swedol är en återkommande hyresgäst till NP3, de hyr sedan tidigare även i Sundsvall och Umeå.



NP3 projekt

NP3s projektmodell består av de tre faserna projektansökan, projektgenomförande och projektavslut med de mellanliggande stoppunkterna. För att ta projektet vidare till nästa fas måste projektet godkännas av vd alternativt styrelsen beroende på projektets storlek eller karaktär vid respektive stoppunkt.

För att lyckas i våra projekt gäller det att projektet har en tydlig målbild samt att samtliga projektmedlemmar bidrar till att nå

detta mål. NP3s projektverksamhet handlar alltid upp sina entreprenader i konkurrens och jobbar till störst del med totalentreprenader men inte nödvändigtvis fast pris utan gärna med incitament för de inblandade parterna.

I de mindre entreprenaderna värdesätter vi den täta kontakten med både hyresgäster och entreprenörer för att nå ett lyckat resultat.

Större avslutade projekt

Fastighet	Kommun	Segment	Hyresgäst	Färdigställt 2017	Projektkostnad (mkr)	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr	Miljöcertifiering pågår
Cementgjuteriet 6	Umeå	Övrigt	Leos Lekland	Q1	45	4 116	3,7	✓
Högom 3:217	Sundsvall	Handel/Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q1	35	2 795	2,6	✓
Åssjan 1	Falun	Kontor	Dalatrafik	Q1	10	2 150	2,0	-
Linbanan 2	Kiruna	Handel	Ramirent	Q1	4	311	0,3	-
Skotet 1	Luleå	Kontor/Övrigt	Caverion	Q1	4	1 300	1,1	-
Trucken 7	Östersund	Verkstad	Z-Borr m.fl	Q3	5	560	0,5	-
Virkesmätaren 7	Östersund	Industri	Lantmännen	Q4	16	1 183	1,6	-
Räfsan 4	Luleå	Logistik	Martin & Servera	Q4	12	3 500	2,6	-
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Infrastruktur	Q4	7	0	0	-
Totalt					138	15 915	14,4	

Större pågående ny- och utbyggnationer

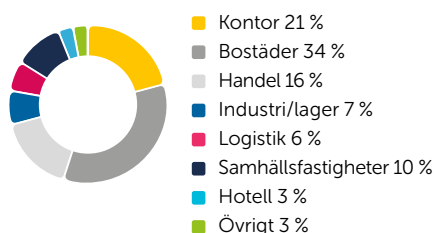
Fastighet	Kommun	Segment	Hyresgäst	Färdigställande-tid 2018	Budgetkostnad (mkr)	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr	Miljöcertifiering pågår
Sköns Pb. 1:91	Sundsvall	Övrigt	Subway	Q1	5	240	0,4	-
Fältjägaren 4	Östersund	Kontor	Arbetsförmedlingen	Q2	5	2 012	2,5	-
Hemlingby 20:7	Gävle	Handel	Yamaha	Q2	15	1 700	1,6	✓
Släpvagnen 6	Östersund	Handel	Swedol	Q2	18	1 700	1,7	✓
Storheden 1:81	Luleå	Logistik	PostnNord	Q4	25	5 610	5,6	-
Näringen 18:8	Gävle	Kontor	Trafikverket	Q4	65	5 065	6,9	-
Lugnet 7	Östersund	Övrigt	Friskis & Svettis	Q4	11	1 600	2,3	-
Sköns Pb. 1:67	Sundsvall	Övrigt	Moove	Q4	6	1 012	1,2	-
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Sollefteå Kommun	Q4	7	2 932	3,6	-
Totalt					157	21 871	25,8	

Transaktionsmarknaden

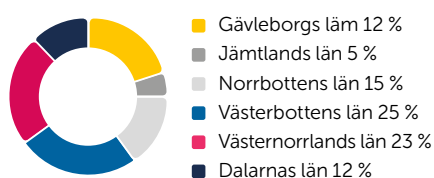
Transaktionsvolym per region 2017



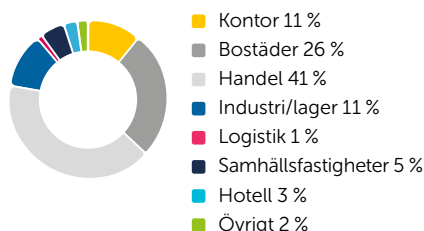
Transaktionsvolym i Norrland per segment 2017



Transaktionsvolym i Norrland per län 2017



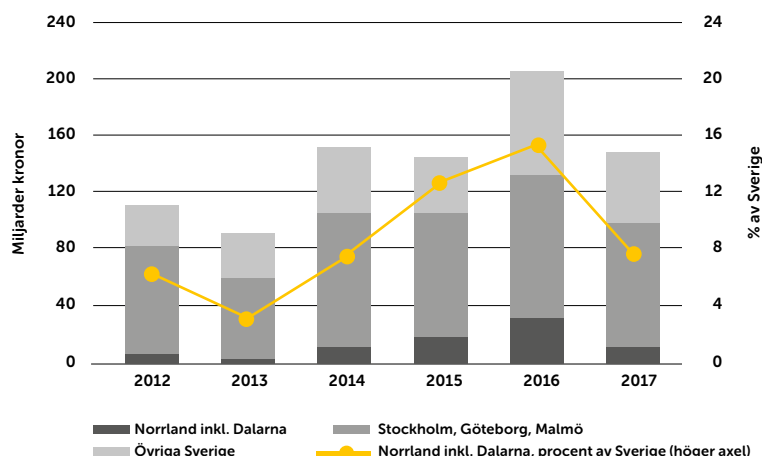
Transaktionsvolym i Norrland per segment 2017



Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden i Norrland¹⁾

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Norrland nådde drygt 10 miljarder kronor under 2017 och sjönk därmed markant från föregående två år, men ligger i linje med det historiska genomsnittet för regionen.

Även volymen mätt som procent av hela den svenska transaktionsmarknaden föll under 2017. En av förklaringarna till nedgången är att det saknades stora portföljaffärer under 2017 i Norrland. Transaktionsvolymen på hela svenska fastighetsmarknaden uppgick till strax över 150 miljarder kronor under 2017, även det en markant nedgång från rekordåret 2016.



Staplarna visar den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige baserat på enskilda transaktioner över 50 miljoner kronor fördelat på tre geografiska områden: de tre storstadsregionerna, Norrland och övriga Sverige. De gula prickarna visar hur stor andel i procent som Norrlandslänen står för av rikets totala transaktionsvolym. Snittet för Norrland under sex år är knappt 10 procent årligen av den totala transaktionsvolymen.

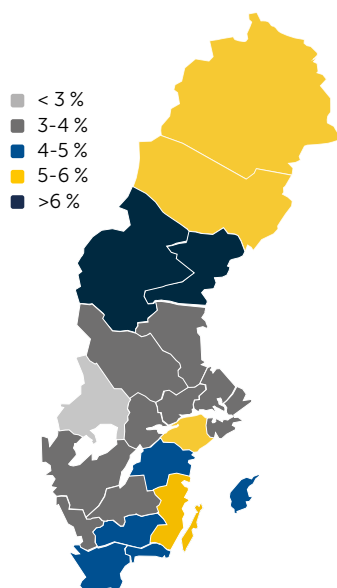
Transaktionsvolymen under 2017 var ganska jämnt utspritt över länen i Norrland. Länet med högst volym blev Västerbotten med 25 procent av den totala volymen, följt av Västernorrland (23 procent) och Gävleborg (20 procent).

Sett till olika segment var handel det största segmentet i regionen med hela 41 procent av transaktionsvolymen, följt av bostäder (26 procent) och industri/lager (11 procent). Historiskt brukar bostäder och kontor vara de största segmenten, men det är inte ovanligt med avvikelser enskilda år på grund av enskilda affärer.

1) Samtlig information i detta avsnitt är baserad på information från Pangea Property Partners om inget annat anges.

Omsättningen per år 2013-2017

Kartan visar genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsstockens totala uppskattade marknadsvärde per region. Under femårsperioden ligger snittet för alla län på 3,7 procent att jämföra med femårssnittet för Norrlands-länen som ligger på 5,4 procent. De länen i landet med högst omsättning de senaste fem åren är Västernorrland (6,6 procent) och Jämtland (6,3 procent), därefter följer Södermanland (5,8 procent), Västerbotten (5,5 procent) och Norrbotten (5,2 procent).



Omsättningshastighet	10 år	5 år	Omsättningshastighet	10 år	5 år
Blekinge län	3,4 %	4,3 %	Södermanlands län	4,3 %	5,8 %
Dalarnas län	2,7 %	3,0 %	Uppsala län	3,9 %	3,8 %
Gotlands län	3,5 %	4,4 %	Värmlands län	2,5 %	2,2 %
Gävleborgs län	3,0 %	3,8 %	Västerbottens län	4,4 %	5,5 %
Hallands län	2,5 %	3,1 %	Västernorrlands län	5,9 %	6,6 %
Jämtlands län	5,7 %	6,3 %	Västmanlands län	3,8 %	3,2 %
Jönköpings län	2,5 %	3,1 %	Västra Götalands län	2,8 %	3,0 %
Kalmar län	3,5 %	5,0 %	Örebro län	2,4 %	3,0 %
Kronobergs län	3,0 %	4,3 %	Östergötlands län	4,0 %	4,7 %
Norrbottens län	3,8 %	5,2 %	Norrland	4,4 %	5,4 %
Skåne län	3,7 %	4,0 %	Riket	3,6 %	3,7 %
Stockholms län	3,6 %	3,5 %			

Största affärerna i Norrland 2017

De största affärerna under året var Heimstadens förvärv av drygt 1 600 lägenheter i Carlshem och Mariehem i Umeå från det kommunala bostadsbolaget Bostaden (1 155 mkr), samt Hemfosas förvärv av fem kommersiella fastigheter i Örnsköldsvik från Nybergs Fastigheter (858 mkr). Fem av de tio största transaktionerna utgjordes av handelsfastigheter.

Datum	Köpare	Säljare	Area (m²)	Bedömt värde		Objekt
				(mkr)	(kr/m²)	
1/6	Heimstaden	Bostaden	82 300	1 155	14 000	1 601 lägenheter i Umeå
2/5	Hemfosa	Nybergs Fastigheter	67 500	858	12 700	5 kommersiella fastigheter i Örnsköldsvik
3/9	CBRE Global Investors	Barings (Nordic Retail Fund)	21 150	765	36 200	Gallerian Nian (Norr 21:5) i Gävle
4/12	Sv. Handelsfastigheter	Niam	~47 000	N.A.	N.A.	2 handelsfastigheter i Gävle & Umeå*
5/12	NP3 Fastigheter	Poularde	82 072	514	6 300	23 kommersiella fastigheter i Sundsvall & Timrå
6/3	Trophis Fastigheter	Coop Nord	29 000	500	17 200	2 handelsfastigheter i Umeå (Ersboda) & Sundsvall (Birsta)
7/6	NP3 Fastigheter	Galären	24 500	276	11 300	9 kommersiella fastigheter i Luleå
8/5	Riksbyggen	Panhuset	17 900	250	14 000	215 lägenheter i Östersund
9/5	Secore Fastigheter	ICA Fastigheter	~18 000	N.A.	N.A.	6 butiksfastigheter utspjutt i Norrland*
10/12	Serena Propertius	EP Sundsvall	16 155	N.A.	N.A.	1 handelsfastighet (Ljusta 3:16) i Sundsvall (Birsta)

* Del av en större portfölj med fastigheter utanför Norrland

1) Pangea Property Research, baserat på affärer över 50 miljoner kronor.

Transaktioner 2017

De flesta affärerna NP3 gör är singelfastigheter där vår strategi om lokal närvaro gör att vi hittar fastigheter off-market. Singelfastigheterna vi förvärvar har en högre direktavkastning än som oftast är fallet i portföljförvärv. Förvärven av högavkastande singelfastigheter möjliggör därmed köp av lägre avkastande portföljer för att vi ska kunna bibehålla bolagets aggregerade avkastningsnivå.



”Lokal närvaro gör att vi hittar fastigheter off-market”

David Nises
Transaktionsanalytiker

Under det första kvartalet tillträdde en fastighetsportfölj från Castellum om sex fastigheter i Östersund och fyra fastigheter i Sundsvall för 473,5 miljoner kronor. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 48 000 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet låg vid förvärvstillfället på 50,4 miljoner kronor.

Under det andra kvartalet förvärvades 14 fastigheter om sammanlagt 41 400 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 310 miljoner kronor. Vid förvärvstillfället uppgick det årliga hyresvärdet till 26,5 miljoner kronor. Förvärvet bestod av fem fastigheter i Gävle samt en i Sandviken om sammanlagt 23 000 kvadratmeter, två fastigheter om sammanlagt 1 900 kvadratmeter i Leksand och sex fastigheter om sammanlagt 16 500 kvadratmeter i Småland. Fastigheterna i Småland är sex fullt uthyrda bilhallar i fem olika kommuner. Dessa fastigheter tillhör affärsområde Gävle och har ett fastighetsvärde per 31 december 2017 om 136 miljoner kronor och ett hyresvärde om 11 miljoner vilket motsvarar 12,4 respektive 10,8 procent av fastighetsvärdet och hyresvärdet i affärsområde Gävle. Bakgrunden till förvärvet var att NP3 hade en för året tydlig tillväxtambition i Gävle då bolaget innan detta förvärv ännu inte nått en tillfredsställande volym i affärsområdet. Med detta förvärv ökade den uthyrningsbara arean i Gävle med 30 procent. För att möjliggöra denna tillväxt i Gävle i ett svep så ingick Smålandsfastigheterna i paketet vilka vi fick till rimliga kvadratmeterpriser, långa genomsnittliga hyresavtal och finansiellt stabila hyresgäster.

I Luleå tillträdde under fjärde kvartalet ett portföljförvärv om främst B2B-fastigheter, säljare var Galären. Fastigheterna ligger i Luleå kommun där beståndet tidigare inte varit tillräckligt stort även om affärsområdet där även Piteå, Gällivare och Kiruna ingår som helhet haft en fullgod volym. Förvärvet består av nio fastigheter om sammanlagt 24 500 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 276 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Det årliga hyresvärdet uppgick vid förvärvstillfället till 24 miljoner kronor.

Arbetet med att förädla beståndet och sälja av icke-strategiska fastigheter pågår löpande. Det som utmärker icke-strategiska fastigheter är att de exempelvis ligger i centralt cityläge, att geografin inte är prioriterad eller att fastighetskategorin är sådan som bolaget önskar minska på just den orten. I linje med bolagets strävan att renodla beståndet har under året elva fastigheter varav fem obebyggda avyttrats och frånträtts till ett värde av 259 miljoner kronor. Den största försäljningen var Majoren, Faluns största externa köpcentrum, som såldes till Svenska Handelsfastigheter för 180 miljoner kronor. Under året såldes den enda fastigheten i Nordmalings kommun.

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad*, %	Tillträde/ frånträde
Förvärvade fastigheter, tillträdde						
Lugnet 7	Östersund	Kontor	10 917	9,4	82	17Q1
Fältjägaren 6	Östersund	Kontor	7 107	6,4	82	17Q1
Fältjägaren 3	Östersund	Övrigt	5 603	8,3	100	17Q1
Fältjägaren 4	Östersund	Övrigt	5 169	7,5	59	17Q1
Vandringsmannen 5	Sundsvall	Kontor	5 135	4,3	100	17Q1
Fältjägaren 2	Östersund	Kontor	4 469	6,7	100	17Q1
Vandringsmannen 6	Sundsvall	Industri	3 834	2,3	44	17Q1
Vandringsmannen 3	Sundsvall	Kontor	2 438	2,1	83	17Q1
Vandringsmannen 4	Sundsvall	Kontor	1 862	1,3	75	17Q1
Fältjägaren 1	Östersund	Kontor	1 464	2,1	54	17Q1
Veterinären 4	Sundsvall	Kontor	567	0,5	100	17Q1
Sörby Urfjäll 29:1	Gävle	Logistik	9 848	6,2	95	17Q2
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Logistik	7 875	3,5	76	17Q2
Brynäs 86:1	Gävle	Handel	7 680	3,7	85	17Q2
Vivstamon 1:16	Timrå	Industri	6 023	3,4	89	17Q2
Cementgjuteriet 1	Umeå	Handel	5 200	3,6	100	17Q2
Cementgjuteriet 6	Umeå	Handel	4 116	3,7	100	17Q2
Rödspättan 3	Vimmerby	Handel	3 775	2,3	100	17Q2
Gränshaga 9	Nässjö	Handel	3 486	2,2	100	17Q2
Muttern 9	Vetlanda	Handel	3 250	2,0	100	17Q2
Hjulet 9	Ljungby	Handel	3 120	2,6	100	17Q2
Brynäs 63:6 & 63:7	Gävle	Övrigt	2 508	2,2	100	17Q2
Rödspättan 5	Vimmerby	Handel	2 182	1,0	100	17Q2
Eldaren 13	Sandviken	Kontor	1 843	1,9	100	17Q2
Hemlingby 20:7	Gävle	Industri	1 336	1,0	100	17Q2
Övermo 2:43	Leksand	Industri	1 051	0,8	100	17Q2
Övermo 16:21	Leksand	Industri	828	0,7	100	17Q2
Släpvagnen 2	Västervik	Handel	768	1,0	100	17Q2
Vandringsmannen 1	Sundsvall	Kontor	6 073	5,9	90	17Q3
Företagaren 3	Skellefteå	Industri	4 722	3,8	100	17Q3
Räfsan 5	Luleå	Industri	8 850	9,1	100	17Q4
Orsa Kyrkby 19:11	Orsa	Industri	6 397	2,6	100	17Q4
Ödlan 6	Luleå	Handel	5 424	5,4	78	17Q4
Sörby Urfjäll 30:4	Gävle	Industri	3 449	1,9	100	17Q4
Sargen 3	Arvika	Handel	3 084	2,3	100	17Q4
Storheden 1:24	Luleå	Handel	3 011	1,9	100	17Q4
Storheden 1:5	Luleå	Industri	2 719	3,4	100	17Q4
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Kontor	1 690	1,9	100	17Q4
Storheden 1:51, 1:57	Luleå	Industri	1 628	1,5	100	17Q4
Storheden 1:55	Luleå	Handel	1 085	2,0	100	17Q4
Storheden 3:2	Luleå	Industri	1 655	0,8	43	17Q4

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad*, %	Tillträde/ frånträde
Knapermursvreten 7	Sandviken	Industri	840	0,6	100	17Q4
Staben 6	Sundsvall	Industri	500	0,6	100	17Q4
Storheden 1:25	Luleå	Övrigt	0	-	-	17Q4
Förvärvade fastigheter, ej tillträdde						
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	17 100	6,8	47	18Q1
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	14 296	9,3	100	18Q1
Birsta 12:2	Sundsvall	Industri	8 000	5,1	62	18Q1
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	Handel	6 296	8,1	100	18Q1
Skönsmon 2:100	Sundsvall	Industri	4 000	2,6	100	18Q1
Vivstamon 1:27	Timrå	Industri	3 950	2,0	75	18Q1
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	Handel	3 711	5,2	96	18Q1
Vivstamon 1:21	Timrå	Industri	3 410	2,2	63	18Q1
Linjeförmannen 7	Sundsvall	Handel	3 210	2,8	71	18Q1
Målås 3:20	Sundsvall	Industri	3 116	2,0	84	18Q1
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Handel	2 803	2,7	85	18Q1
Ljusta 3:10	Sundsvall	Industri	2 695	1,5	98	18Q1
Nolby 7:162	Sundsvall	Industri	2 458	1,4	29	18Q1
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Industri	1 774	1,3	0	18Q1
Geten 1	Sundsvall	Industri	1 721	1,2	86	18Q1
Lillhällom 1:162	Sundsvall	Industri	1 461	0,9	68	18Q1
Huggsta 1:167	Sundsvall	Industri	1 020	0,9	100	18Q1
Huggsta 1:173	Sundsvall	Industri	383	0,2	68	18Q1
Rösta 13:1	Nordanstig	Handel	329	0,3	100	18Q1
Lillhällom 1:165	Sundsvall	Mark	-	-	-	18Q1
Bergsåker 5:18	Sundsvall	Mark	-	-	-	18Q1
Granlo 3:391	Sundsvall	Mark	-	-	-	18Q1
Birsta 37:2	Sundsvall	Mark	-	-	-	18Q1
Avyttrade fastigheter						
Majoren 1	Falun	Handel	11 869	14,3	100	17Q1
Skönsmon	Sundsvall	Mark	-	-	-	17Q1
Skönsmon 2:13	Sundsvall	Industri	4 121	2,4	33	17Q3
Syllen 12	Umeå	Industri	1 125	0,8	100	17Q3
Lekatten 8	Nordmaling	Handel	1 092	0,8	100	17Q3
Fläkten 4	Umeå	Övrigt	-	-	-	17Q3
Schablonen 6	Umeå	Mark	-	-	-	17Q3
Söderhamn	Söderhamn	Mark	-	-	-	17Q3
Bergnäset 3:54	Luleå	Kontor	2 906	2,4	100	17Q4
Bergnäset 2:433	Luleå	Industri	1 158	0,7	55	17Q4
Avyttrade fastigheter, ej frånträdde						
Åkerö 1:115, del av	Leksand	Bostäder	126	0,1	100	

*vid förvärvstidpunkt

Vår marknad

Optimismen i det norrländska näringslivet är högt. Sysselsättningen ökar och arbetslösheten faller. Näringslivsstrukturen i norra Sverige gynnas av det goda exportklimatet. BRP per capita ökar i alla län inklusive Norrbotten som haft en nedåtgående trend sedan 2011.

Svensk ekonomi går starkt. Konjunkturinstitutet skriver i sin prognos för den ekonomiska utvecklingen (december 2017) att optimismen är större eller mycket större än normalt i alla delar av näringslivet och det mesta tyder på att konjunkturen fortsätter att förstärkas inom överskådlig framtid.¹ Nordea markets skriver i en analys (februari 2018)² att denna optimism är störst i Norrlandsregionerna vilket beror mycket på de goda tiderna för tillverkningsindustrin. Tillsammans med den relativt svaga kronan medför den starka globala konjunkturen att den exportberoende tillverkningsindustrin som är stark i norra Sverige får en uppväxling. Norra Sveriges beroende av export tydliggörs av att gruv- och tillverkningsindustrin producerar främst för exportmarknaden, med en exportandel på 74 procent av dess totala förädlingsvärde att jämföra med den privata tjänstesektorn som har en exportandel på cirka 30 procent.³ Industrins andel av Sveriges samlade förädlingsvärde för export är fortfarande högre än för tjänstesektorn även om det pågår en strukturomvandling mot ökad tjänsteexport.⁴ Ett orosmoln i exporten för de norra länen är Storbritanniens utträde ur EU eftersom det är osäkert vilka eventuella handelshinder som kan uppstå utav utträdet. Av Norrbottens och Väster- norrlands samlade export står Storbritannien för över tio procent. För Dalarna uppgår exponeringen mot Storbritannien till över åtta procent av exporten.⁵

För att belysa att optimismen bland de norrländska företagen är på sin högsta nivå sedan 2010⁶ och för att få bättre förståelse för den konjunkturella utvecklingen i norra Sverige kan det vara fruktbart att titta på näringslivsstrukturen och vad som i olika regioner faktiskt bidrar till bruttoregionalprodukten. Eftersom summan av alla Sveriges regioners BRP utgör bruttonationalprodukten (BNP) kan vi också tolka BRP som länens bidrag till landets BNP, vilket innebär att det är en viktig indikator i Norrlands roll i samhällsekonomin.

Fokuserar man på det privata näringslivets andel av ekonomin så har tjänsteproduktionens andel stadigt ökat sedan 1970-talet samtidigt som industrins andel minskat sedan samma period.⁷ Så har även skett i Norrland men den strukturella förändringen av näringslivet har varit långsammare än i riket som helhet. I början av 2000-talet så utgjordes den aggregerade bruttoregionalprodukten i de sex län där NP3 har sitt huvudsakliga bestånd till större del av varuproduktion exempelvis gruvor, mineralutvinning- och tillverkningsindustri än tjänsteproduktion exempelvis handel och företags- tjänster. Denna struktur har under 2000-talet viktats om i norra Sverige och i länens BRP utgör nu tjänsteproduktion den största delen med undantag för Norrbotten. Denna strukturomvandling tydliggörs i grafen på sidan 23 där man ser att den varu- producerande andelen av BRP i norra och mellersta Norrland minskat från 2010.

”Upphämtningen av den norrländska jobbtillväxten har varit remarkabel.”

Susanne Spector
Nordea Senior Analyst ⁶

¹ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget December 2017

² Nordea Regionala Utsikter, Nummer 1, 2018

³ Industriarbetsgivarna & Almega, Sveriges exportsektor växer med ökat tjänsteinnehåll, 2017.

⁴ Emellertid så utgörs en del av industriföretagens förädlingsvärde för export av tjänster och om man adderar industriföretagens tjänsteproduktion till tjänsteföretagens så är tjänsteproduktionens del av exporten större än för industriproduktionen.

⁵ Stockholms Handelskammare, Brexit – Analys av Potentiella Ekonomiska konsekvenser för Sveriges län, 2017.

⁶ Nordea Regionala Utsikter, Nummer 1, 2018

⁷ Industriarbetsgivarna & Almega, Sveriges exportsektor växer med ökat tjänsteinnehåll, 2017.



Torsvik 5 i Härnösand

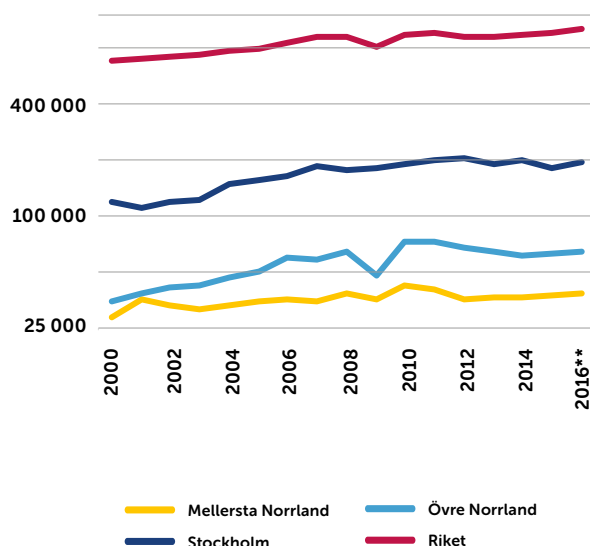
En viktig förklaring till att under de senaste decennierna tjänster-
nas andel av ekonomin i Sverige vuxit på bekostnad av varornas
beror på att produktionen av varor flyttats till andra länder där
de kan tillverkas billigare och att vi i Sverige börjat producera fler
tjänster i stället. Denna strukturomvandling har inte varit möjlig
för de varor som produceras i norra Sverige och förklarar varför
Norrlandslänerna fortfarande har en i jämförelse med riket som
helhet stor andel varuproduktion. Det har fungerat att flytta kläd-
tillverkning från Borås till Asien men det går inte att flytta gruv-
och stålindustrin, elproduktionen och skogsindustrin till
ett annat land.

I de norra länen bidrar varuproducerande branscher med runt
en tredjedel av produktionen. Det är högre än genomsnittet i
riket som helhet där den står för ungefär en fjärdedel och betyd-
ligt mer än Stockholms län där knappt en åttondel av den totala
produktionen kommer från de varuproducerande branscherna.
Tjänstesektorn utgör runt 60 procent av den totala produktionen
i Stockholms län.⁸

Näringslivets struktur i norra Sverige och att den tillverkande
industrin inte går att flytta har gjort det närmast omöjligt att dis-
kutera ekonomisk utveckling i Norrlandslänerna utan att komma
in på naturresursernas roll. Att naturresurserna i form av råvaror
som skog och malm och möjligheten att producera energi från
utbyggnad av vattenkraft har spelat en avgörande roll för den
norrländska samhällsutvecklingen går inte att blunda för. Exem-
pel på detta är Västernorrlands beroende av sin skogsindustri
och Norrbotten av sin gruv- och stålindustri. Det sker naturligt-
vis mycket annan produktion i båda länen, men denna typ av
industrier har större betydelse i Norrland än vad som gäller för
riket i genomsnitt. Denna typ av regionala skillnader i produk-
tionen kan innebära att regioner inom samma land påverkas
av konjunkturcykler på olika sätt. Regioner som är starka inom
cykliska industrier, exempelvis stål- och skogsbolag och gruv-
branschen, kommer att ha perioder med hög ekonomisk tillväxt,
följt av utmanande perioder när konjunkturen blir svagare. Detta
förklarar varför flera av Norrlandslänens BRP uppvisar kraftigare

konjunkturvariationer än för Sverige som helhet och i synnerhet
en region som Stockholm. Rikets varu- och tjänsteproduktion
är mer diversifierad än den i Norrland och har en större andel
tjänsteproduktion, medans Norrlandslänerna har en större vikt av
varuproduktion i form av gruv- och stålindustrin, elproduktionen
och skogsindustrin. I grafen nedan är den varuproducerande
delen av BRP urskilt för att synliggöra volatiliteten i de olika re-
gionernas produktion.⁹ I samband med finanskrisen 2009 sjönk
BRP:n i övre Norrland dramatiskt medan den i Stockholm ökade
under både 2008 och 2009 med respektive 0,2 och 0,4 procent.
I en graf med hela bruttoregionalprodukten blir svängningarna
för övre och mellersta Norrland mindre eftersom de då "späds
ut" med den tjänsteproducerande delen av BRP.

Varuproduktionens bidrag till BRP

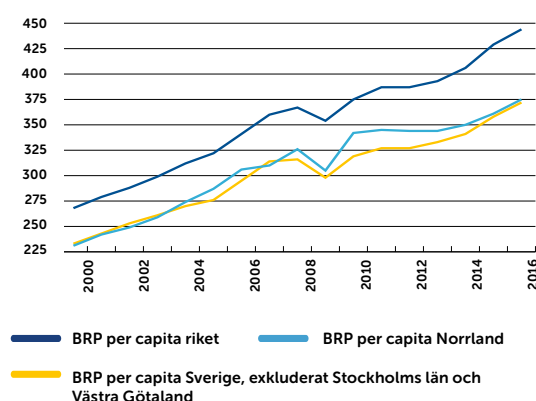


⁸ SCB-Indikatorer, Ekonomisk Månadsöversikt, Nummer 1, 2 februari 2018.

⁹ SCB, Bruttoregionalprodukt per riksområde och bransch, löpande priser, miljoner kr, 2017-12-15.

Riksgenomsnittet för BRP per invånare uppgick till 444 000 kronor i löpande pris år 2016. I två län, Stockholms län och Västra Götalands län, översteg BRP per invånare riksgenomsnittet. Övriga län hamnade under riksgenomsnittet. Stockholm stod för ungefär en tredjedel av Sveriges BNP och Västra Götaland stod för ungefär 17 procent och de sex Norrlandslänen stod för 12 procent. Om man från den totala BNP:n 2016 undantar de två dominerande länen och ser hur övriga landet bidrog så stod Norrlandslänen för 24 procent och Skåne för 22 procent av rikets resterande BNP. I grafen till höger visas genomsnittet för BRP per person i riket att jämföra med de sex Norrlandsläners BRP per person samt övriga Sveriges BRP per person där Stockholms län och Västra Götalands län är borttagna. Med de två största länen undantagna så ligger BRP:n per person högre i Norrlandslänen än vad den gör i övriga Sverige.

Bruttoregionalprodukt per capita ¹⁰



Nyckeltal för våra huvudkommuner

Alla huvudkommuner där NP3 har fastigheter har haft en positiv befolkningsutveckling under 2017 även om befolkningsstillväxten varit svagare än för riket som helhet med undantag av Umeå som har en starkare tillväxt än rikssnittet. Urbaniseringen skiljer sig i länen och regionorterna i norra Sverige i jämfört med de tre storstäderna. Regionorterna i Norrland har ett positivt flyttnetto gentemot länet medans i rikets tre största städer så har huvudkommunen negativt flyttnetto gentemot länet. Inlandskommunerna i Norrland har däremot varit förlorare på urbaniseringstrenden, Länsstyrelsen i Norrbotten rapporterade 2014 att sammantaget har inlandskommunerna minskat med 25 procent

sedan 1968 i befolkning.¹¹ Två städer som dragit nytta av detta är Luleå och Umeå som ökat sin befolkning med 34 respektive 89 procent under samma period. Gävle passerade 100 000 invånare i mars och Sundsvall prognostiserar med att nå den gränsen tidigare än det utpekade året 2021. Förvärvsintensitet är ett mått som anger andel personer i åldersgruppen 20-64 år med bostad i kommunen som förvärvsarbetar i relation till samtliga personer i den aktuella åldersgruppen. Årtalet för positiv befolkningsstillväxt visar sedan vilket år respektive kommun haft en ökad årlig befolkningsstillväxt utan avbrott.

	Befolkning ¹²	Befolkningsökning 3 år, % ¹³	Positiv årlig befolknings-tillväxt sedan: ¹³	Arbetslöshet 02/2018, % ¹⁴ (Förändring 12 M)	Förvärvsintensitet 2016, % ¹⁵
Sundsvall	98 810	1,50	2001	7,8 (-0,2)	81,2 (80,2)
Gävle	100 603	2,30	1998	9,9 (-1,2)	78,1 (77,1)
Östersund	62 601	3,50	2011	6,0 (-0,6)	81,4 (80,2)
Luleå	77 470	2,00	2007	6,6 (-0,2)	80,1 (79,4)
Falun	58 340	2,50	2007	6,1 (-0,4)	81,5 (80,9)
Borlänge	51 964	2,50	2005	8,9 (-0,8)	76,6 (76,1)
Umeå	125 080	4,60	>1950	5,3 (+/-0)	78,1 (77,3)
Riket	10 120 242	3,80		7,4 (-0,4)	78,6 (77,9)

¹⁰ SCB, Bruttoregionalprodukt per invånare och län, löpande priser, tusen kr, 2017 12 15. Uppgifterna avseende 2016 är preliminära.

¹¹ Norrbottens roll i samhällsekonomi - En kritisk granskning av indikatorer samt några lärdomar för framtiden. Länsstyrelsen Norrbotten. Rapportserie nr 10/2014.

¹² SCB, Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2017 och befolkningsförändringar 1 oktober - 31 december 2017.

¹³ SCB, Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2017 enligt indelning 1 januari 2018. (2014-12-31 - 2017-12-31)

¹⁴ Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsdata: Antal personer fördelat på riket, län och kommun 2018-02. Förändring sedan 2017-02. Antal och andel av den registerbaserade arbetskraften 16-64 år.

¹⁵ SCB, Antal förvärvsarbetande och förvärvsintensitet per kommun, 2016

Våra affärsområden

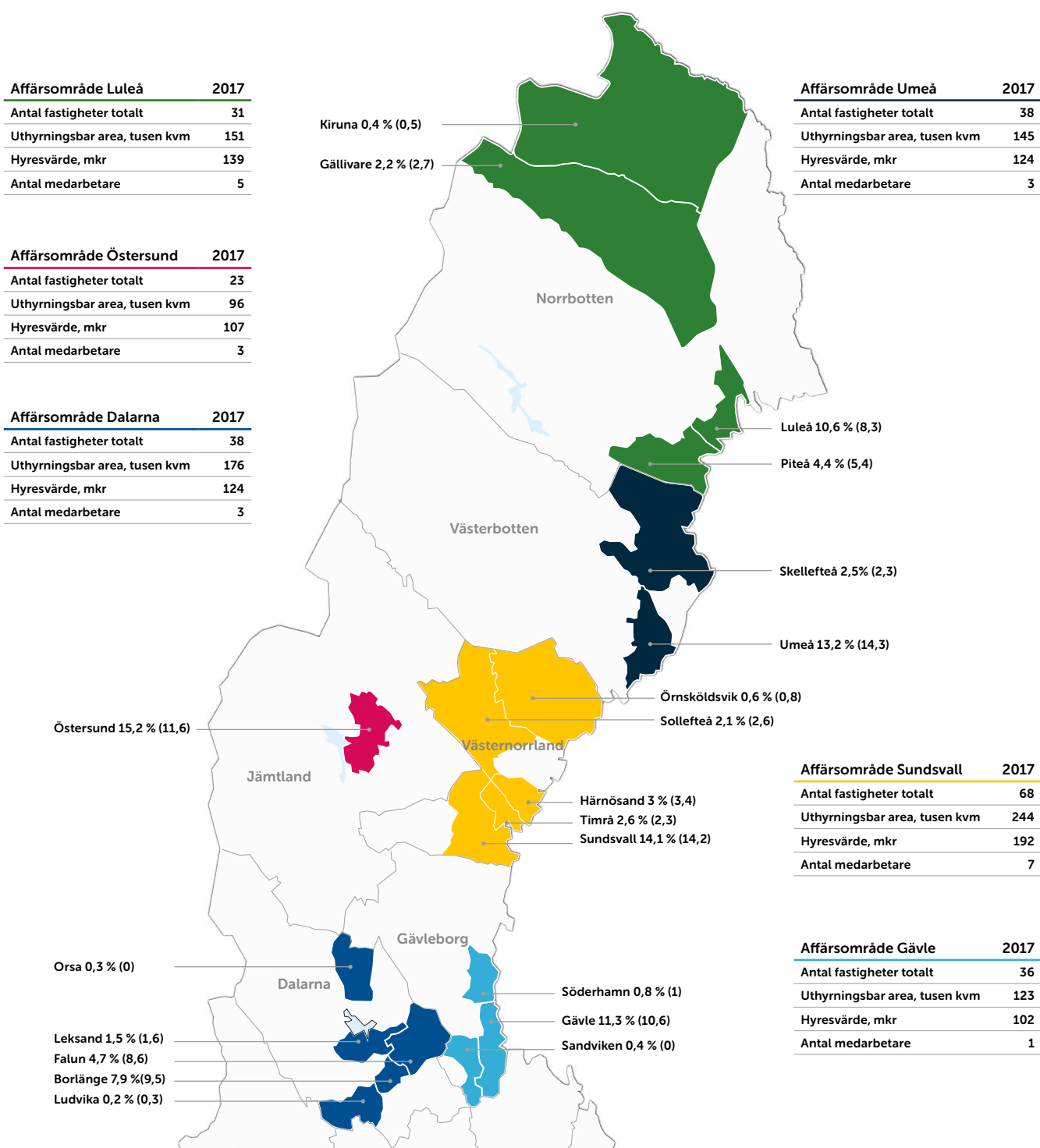
Färgerna visar våra sex affärsområden och vilka kommuner som ingår i varje affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel kommunen står för av bolagets totala fastighetsvärde. Av bolagets totala fastighetsvärde är 77 procent koncentrerat till de sju regionstäderna Sundsvall, Umeå, Östersund, Luleå, Gävle, Falun och Borlänge. Utöver beståndet i norra Sverige äger NP3 en fastighet i Arvika i Värmland samt sex fastigheter i Småland med ett fastighetsvärde om 136 miljoner kronor motsvarande cirka 1,8 procent av det totala fastighetsvärdet.

Affärsområde Luleå	2017
Antal fastigheter totalt	31
Uthyrningsbar area, tusen kvm	151
Hyresvärde, mkr	139
Antal medarbetare	5

Affärsområde Östersund	2017
Antal fastigheter totalt	23
Uthyrningsbar area, tusen kvm	96
Hyresvärde, mkr	107
Antal medarbetare	3

Affärsområde Dalarna	2017
Antal fastigheter totalt	38
Uthyrningsbar area, tusen kvm	176
Hyresvärde, mkr	124
Antal medarbetare	3

Affärsområde Umeå	2017
Antal fastigheter totalt	38
Uthyrningsbar area, tusen kvm	145
Hyresvärde, mkr	124
Antal medarbetare	3



Affärsområde Sundsvall	2017
Antal fastigheter totalt	68
Uthyrningsbar area, tusen kvm	244
Hyresvärde, mkr	192
Antal medarbetare	7

Affärsområde Gävle	2017
Antal fastigheter totalt	36
Uthyrningsbar area, tusen kvm	123
Hyresvärde, mkr	102
Antal medarbetare	1

Antalet medarbetare i tabellerna gäller per 2018-04-01 och inkluderar inte koncerngemensamma tjänster.

Sundsvall

Affärsansvariga:

Håkan Andersson, Sundsvall

Tfn 060 777 03 04

hakan.andersson@np3fastigheter.se

Leif Svensson, Sollefteå

Tfn 0620 519 04

leif@np3fastigheter.se

Mats Andersson, Sundsvall

Tfn 060 777 03 09

mats@np3fastigheter.se

Matilda Rydstedt, Sundsvall

Tfn 060 777 03 16

matilda.rydstedt@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Sundsvall:

- Castellum
- Hemfosa Fastigheter AB
- Catena AB
- Diös



Leif Svensson, affärsansvarig, Matilda Rydstedt, affärsansvarig, Ulf Nordlander, teknisk förvaltare, Ella Bromée, förvaltningsekonom, Adde Andersson, teknisk förvaltare, Mats Andersson, affärsansvarig och Håkan Andersson, affärsansvarig.

Affärsområde Sundsvall

NP3 har sitt säte i Sundsvall och affärsområdet är det största sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Affärsområdet omfattar 68 fastigheter med en uthyrbar area om 244 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick till 192 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent, vilket är den lägsta av samtliga affärsområden. Sundsvall står för 56 procent av hyresvärdet i affärsområdet följt av Sollefteå och Härnösand som står för cirka 15 procent vardera, resterande del av hyresvärdet återfinns i Timrå och Örnsköldsvik (en fastighet). Kontor utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av industri och handel.

I Sundsvall/Timrå utgörs fastigheterna av främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. I Birsta som är mest känt för sitt handelsområde ligger NP3s fokus på logistik. Området ligger främst vid Timmervägen som är länken som binder ihop E4:an och E14 vilket gör området attraktivt och efterfrågat för logistikfastigheter. 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.

I Sollefteå utgörs beståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som ligger i Hågesta vilket är den stadsdel i Sollefteå som är under starkast utveckling. Den största hyresgästen är Sollefteå kommun. Även Försvarsmaktens hundtjänstenhet är hyresgäster i Sollefteå, där föds årligen cirka 35-40 kullar schäfervalpar som ska förse försvarsmakten och polisen med lämpliga tjänstehundar.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 68 %

PEDER BJÖRK (S),
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE I SUNDSVALL *

Sundsvall fortsätter växa

År 2017 blev ett byggboomens år i Sundsvall, alldeles särskilt vad gäller bostadsbyggnade. Sundsvall växer, inte bara vad gäller hus och bostäder, utan även med människor. Därför behöver bostadsbyggandet och investeringar i fastigheter hålla en hög takt även kommande år.

Då allt fler människor kommer i arbete ökar skatteintäkterna som i sin tur kan användas för att utveckla vår gemensamma välfärd. Samtidigt råder det kompetensbrist inom många yrken. Fortsatta satsningar på utbildning blir viktigt även framåt och där spelar Mittuniversitet en viktig roll och bidrar till att skapa tillväxt och framtidstro i hela regionen.

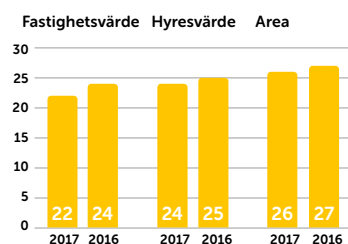
Det gör också etableringen av den nya digitaliseringsmyndigheten i Sundsvall som stärker det redan i dag starka IT-klustret. I framtiden kommer digitaliseringen av den offentliga sektorn ha sin utgångspunkt i Sundsvall.

När Sundsvall växer behövs också investeringar i infrastruktur, allt från bredband till väg och järnväg. De närmaste åren investeras fem miljarder i infrastruktur i Sundsvall. Vi i Sundsvall ser med tillförsikt på framtiden, en växande stad med fler invånare, fler företagsetableringar samt fortsatta satsningar på tillväxt.

AO Sundsvall per 31 december	2017	2016
Antal fastigheter totalt	68	61
Sundsvall	50	45
Härnösand	6	6
Sollefteå	3	3
Timrå	8	7
Örnsköldsvik	1	1
Uthyrningsbar area, tusen kvm	244	211
Hyresvärde, mkr	192	161
Ekonomisk vakans, %	11	11
Hyresduration, år	3,6	3,4
Fastighetsvärde, mkr	1 730	1 440
Direktavkastning, %	6,9	7,4
Driftöverskott, mkr	109	92
Överskottsgrad, %	67	73

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Sollefteå kommun	8 887	3,6
Bilbolaget Fastigheter Sundsvall AB	8 452	2,1
Nordic Flanges AB	7 974	2,5
Totalt	25 313	8,2

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Nettouthyrning AO Sundsvall, mkr	
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-14
Tecknade hyresavtal	16
Netto	2

Vakansförändring AO Sundsvall	
Ingående vakansvärde 1 jan	14
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Nettoförändring av in-/avflyttningar	3
Utgående vakans	21

*De åsikter som ges av kommunstyrelsens ordförande är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar.

Sundsvall

Affärsområde Sundsvall

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Sundsvall				
1	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Logistik	12 686
2	Sköns Prästbord 1:65	Norra Förmansvägen 20	Logistik	7 875
3	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Kontor	6 073
4	Sköns Prästbord 1:53	Läringsvägen 1-3, 15, 15A	Industri	5 692
5	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5 A-C, G	Kontor	5 135
6	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Logistik	4 983
7	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Kontor	4 604
8	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Industri	3 834
9	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Handel	3 822
10	Målås 4:6	Norra Förmansvägen 18	Logistik	3 800
11	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Industri	3 608
12	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Logistik	3 425
13	Högom 3:172	Bergsgatan 122A-C	Handel	3 116
14	Slagan 4	Axvägen 6	Industri	3 311
15	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Handel	2 788
16	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Logistik	2 715
17	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Handel	2 670
18	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Industri	2 642
19	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Logistik	2 635
20	Baggen 6	Hovgatan 6	Industri	2 456
21	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7 A-D	Kontor	2 438
22	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Handel	2 335
23	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsg. 25, Mång. 4	Övrigt	2 305
24	Sköns Prästbord 1:91	Norra Förmansv. 24A, 24B	Handel	1 993
25	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5 A-C, G	Kontor	1 862
26	Vävsleden 5	Norra Vägen 32	Handel	1 668
27	Rosenborg 4	Kolvägen 14B	Kontor	1 800
28	Slagan 10	Axvägen 10	Industri	1 800
29	Vävsleden 9	Norra Vägen 40	Handel	1 749
30	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7	Kontor	1 545
31	Högom 3:198	Mejselvägen 8-12	Industri	1 395
32	Sköns Prästbord 1:67	Södra Förmansvägen 5B	Handel	1 391
33	Tuna Ångom 1:74	Stationsvägen 4	Industri	1 327
34	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Industri	1 345
35	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Industri	1 329
36	Skedlo 2:63	Skedlovägen 25	Logistik	1 327
37	Högom 3:187	Tegelvägen 14	Industri	1 298
38	Målås 4:3	Norra Förmansvägen 15	Industri	1 280
39	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Industri	1 279
40	Luftvärnet 2	Bataljonsvägen 3	Övrigt	1 190

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
41	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Kontor	1 093
42	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Industri	992
43	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Handel	926
44	Staben 3	Regementsvägen 5	Övrigt	781
45	Rosenborg 2	Kolvägen 18	Industri	655
46	Veterinären 4	CA Svenssons väg 2	Kontor	567
47	Staben 6	Granmodalsgatan 22	Industri	500
48	Regementet 6	Regementsvägen 4	Kontor	408
49	Regementet 5	Regementsvägen 2	Kontor	150
50	Högom 3:127	Mejselvägen 14	Övrigt	0

Härnösand

51	Torsvik 5	Järnvägs g. 2, Nattviksg. 6	Kontor	8 586
52	Lärkan 21	Tullportsg. 2, Viktoriag. 3	Kontor	7 062
53	Rådmannen 6	Backgränd 9	Kontor	4 546
54	Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4, 4B	Kontor	3 096
55	Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Handel	1 438
56	Ångbåten 6	Varvsallén 3	Logistik	508

Timrå

57	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 2	Handel	6 187
58	Vivstamon 1:16	Svatsarvägen 4	Industri	6 023
59	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Kontor	5 112
60	Vivstamon 1:86	Årvälvsvägen 14	Industri	3 472
61	Norrberge 1:112	Midlandavägen	Kontor	3 260
62	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Handel	2 035
63	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Industri	1 989
64	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Kontor	725

Sollefteå

65	Hågesta 3:115	Hågesta	Övrigt	47 706
66	Orren 6	Kungsgatan 10	Kontor	4 317
67	Färgaren 8	Strömgatan 3	Mark	0

Örnsköldsvik

68	Själövads Prästbord 1:131	Kavelvägen 17	Industri	7 974
----	---------------------------	---------------	----------	-------





Affärsansvarig: Jens Lennefeldt
Tfn 070 723 72 22
jens.lennefeldt@np3fastigheter.se

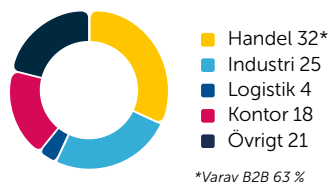
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle:

- Castellum
- FastPartner AB
- Hemfosa Fastigheter AB
- Diös

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Affärsområde Gävle

NP3s affärsområde Gävle utgjorde 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2017. Affärsområdet omfattar 36 fastigheter med en uthyrbar area om 123 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick på balansdagen till 102 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden kommer att förbättras i och med att Trafikverket tillträder 5 000 kvadratmeter den 1 december 2018, fastigheten står för 1,7 miljoner kronor av den ekonomiska vakansen i dag. Handel utgör den största fastighetskategorin följt av industri och övrigt. Affärsområdet omfattar två mindre fastigheter i Sandviken samt Tönnebro vårdshus som ligger vid E4:an i Söderhamns kommun. Det är Sveriges mest besökta vägkrog och en av få fastigheter där omsättningshyra tillämpas. Inkluderat i affärsområdet Gävle är även sex fullt uthyrda fastigheter i Småland med ett fastighetsvärde om 136 miljoner kronor och ett hyresvärde om elva miljoner kronor vilket motsvarar tolv respektive elva procent av fastighetsvärdet och hyresvärdet i affärsområdet. De sex fastigheterna i Småland utgörs av bilhallar och ligger i Västervik, Vetlanda, Nässjö, Ljungby och Vimmerby (två stycken) NP3 har valt att fokusera på tre områden i Gävle: Hemsta, Naringen och Sörby Urfjäll.

I Hemsta äger NP3 fastigheter med dagligvaruhandel, business-to-business-handel samt fastigheter inom kategorin övrigt, med hyresgäster som Kunskapsskolan och Migrationsverket.

Naringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger främst business-to-business-handelsfastigheter med Ramirent som stor hyresgäst. Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den största fastighetsägaren. Fastighetsbeståndet innefattar logistik, business-to-business-handel och kontor.

AO Gävle per 31 december	2017	2016
Antal fastigheter totalt	36	22
Gävle	26	20
Sandviken	2	-
Söderhamn	2	2
Övriga	6	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	123	77
Hyresvärde, mkr	102	69
Ekonomisk vakans, %	5	5
Hyresduration, år	4,5	5,4
Fastighetsvärde, mkr	1 094	712
Direktavkastning, %	7,4	7,4
Driftöverskott, mkr	67	49
Överskottsgrad, %	81	80

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Holmgrens Bili Småland AB	12 266	7,3
Migrationsverket	6 940	9,3
Partykungen AB	5 750	4,5
Totalt	24 956	21,1

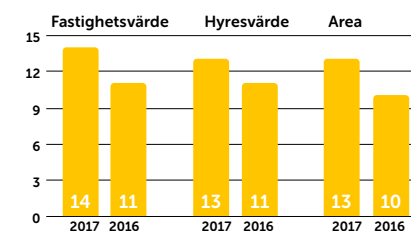
Nettouthyrning AO Gävle, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-13
Tecknade hyresavtal	18
Netto	5

Vakansförändring AO Gävle

Ingående vakansvärde 1 jan	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Utgående vakans	4

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet





INGER KÄLLGREN SAWELA (M),
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE I GÄVLE*

Gävle växer och det är bra!

Under året 2017 blev Gävle kommun 100 000 medborgare. Det betyder mycket för framtida utveckling och tillväxt.

Gävle kommun bygger bostäder och rustar för näringslivet som aldrig tidigare. Att vi blir fler Gävlebor bidrar till att marknaden ökar och att företag som i dag inte finns i Gävle etablerar sig och att befintliga företag växer. Det gör att man som investerare, företagare och blivande Gävlebo kan lita på framtiden hos oss. Vi i Gävle tror på fler bostäder, fler jobb-tillfällen och ökad tillväxt. Det ger möjlighet att skapa mer resurser till välfärd och att vi klarar framtidens utmaningar.

Det finns mycket stolthet och kärlek i Gävle. Gävle ska vara en öppen och inkluderande kommun. Vi välkomnar nya medborgare, nya företag och vi vill ha engagemang och delaktighet.

*De åsikter som ges av kommunstyrelsens ordförande är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar.

Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Gävle				
1	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1	Handel	10 182
2	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarksvägen 4	Logistik	9 848
3	Brynäs 86:1	Södra Skeppsbron 35	Handel	7 680
4	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6, 8	Kontor	6 773
5	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14, 16	Logistik	5 750
6	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Logistik	5 218
7	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Handel	4 953
8	Näringen 14:4	Kanalvägen 1, 3	Kontor	4 656
9	Näringen 18:8	Redargatan 18	Kontor	4 162
10	Södertull 13:8	Kaserngatan 50	Övrigt	4 140
11	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Handel	3 863
12	Hemsta 9:6	Rynningsgatan 2	Övrigt	3 500
13	Näringen 25:1-25:2	Strömmavägen 1	Handel	3 461
14	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarksvägen 5-7	Industri	3 449
15	Södertull 13:15	Södra Kungsgatan 50	Övrigt	2 800
16	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Övrigt	2 575
17	Brynäs 63:6 o 63:7	Kaserngatan 107	Övrigt	2 508
18	Sörby Urfjäll 38:1	Elekriergatan 3	Industri	2 350
19	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Kontor	1 990

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
20	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Kontor	1 962
21	Vallbacken 21:6	Barnhemsg. 11, Sofiag. 6	Övrigt	1 790
22	Sörby Urfjäll 26:1	Rälsgratan 8, Växelgratan 2	Handel	1 760
23	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsvägen 6	Kontor	1 690
24	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Handel	1 455
25	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Industri	1 336
26	Järvsta 63:4	Utgårdsvägen 13	Industri	760
Sandviken				
27	Eldaren 13	Förrådsgatan 12	Kontor	1 843
28	Knapermursvreten 7	Högbövägen 49	Handel	824
Söderhamn				
29	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115	Övrigt	2 672
30	Närby 1:72 m.fl		Mark	0
Övriga				
31	Rödspättan 3	Blomgatan 5, Vimmerby	Handel	3 775
32	Gränshaga 9	Sörängsvägen 62, Nässjö	Handel	3 486
33	Muttern 9	Bilgatan 1-3, Vetlanda	Handel	3 250
34	Hjulet 9	Kungsgatan 64, Ljungby	Handel	3 120
35	Rödspättan 5	Vimmerbyallén 17, Vimmerby	Handel	2 182
36	Släpvagnen 2	Traktorv. 2A, Västervik	Handel	768

Dalarna

Affärsansvariga:

Johan Eklund, Falun

Tfn 060 777 03 16

johan@np3fastigheter.se

Örjan Willemark, Borlänge

Tfn 070 622 36 74

orjan@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Falun/Borlänge:

- Klöver
- Hemfosa Fastigheter AB
- Corem Property Group AB
- Diös

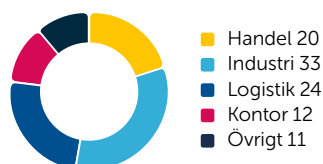


Thomas Rapp, teknisk förvaltare, Johan Eklund, affärsansvarig och Örjan Willemark, affärsansvarig.

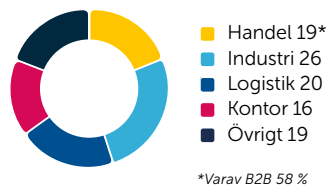
Affärsområde Dalarna

NP3s affärsområde Dalarna utgjorde 15 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2017. Affärsområdet Dalarna utgörs av Falun, Borlänge, Leksand, Ludvika, Orsa samt Arvika som ligger i Värmland. Borlänge och Falun är de dominerande kommunerna som tillsammans står för 84 procent av hyresvärdet. Affärsområdet omfattar 38 fastigheter med en uthyrbar area om 176 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 124 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent. Beståndet i affärsområdet är väl diversifierat med den jämnaste fördelningen av fastighetskategorier av alla affärsområden. Industri utgör dock den största fastighetskategorin följt av logistik och övrigt. Kategorin övrigt utgörs till största del av hotell Dalecarlia belägen i Tällberg, en av Sveriges hotelltätaste orter, i Leksands kommun, som står för cirka åtta procent av affärsområdets hyresvärde.

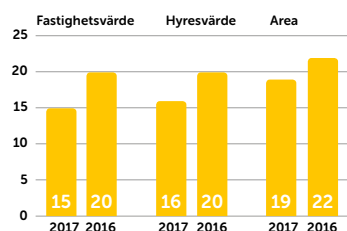
Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



AO Dalarna per 31 december	2017	2016
Antal fastigheter totalt	38	35
Borlänge	13	13
Falun	18	19
Leksand	2	2
Ludvika	1	1
Övriga	4	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	176	176
Hyresvärde, mkr	124	131
Ekonomisk vakans, %	10	5
Hyresduration, år	5,1	5,5
Fastighetsvärde, mkr	1 152	1 231
Direktavkastning, %	7,5	7,3
Driftöverskott, mkr	89	69
Överskottsgrad, %	75	78

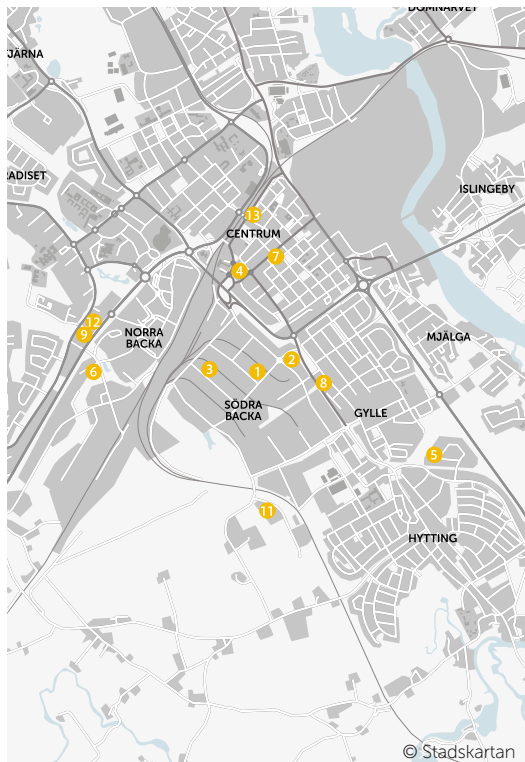
Nettouthyrning AO Dalarna, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-4
Tecknade hyresavtal	4
Netto	0

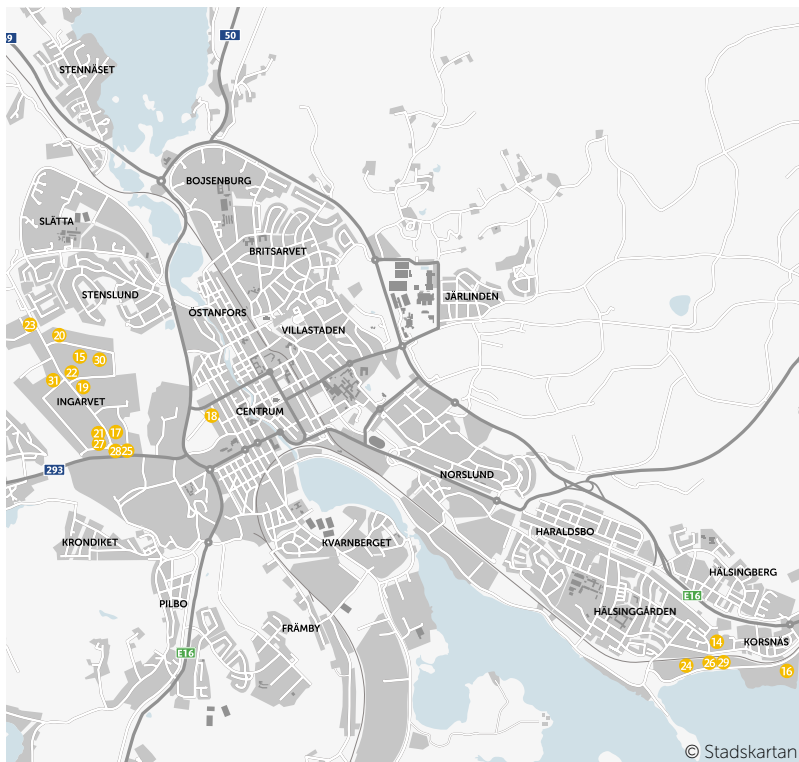
Vakansförändring AO Dalarna

Ingående vakansvärde 1 jan	9
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	4
Utgående vakans	13

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Dagab Inköp & Logistik AB	12 192	6,6
Quality Hotel Dalecarlia	6 890	7,8
PostNord Sverige AB	6 632	5,0
Totalt	25 714	19,3



Borlänge



Falun

Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Borlänge				
1	Ässjan 1	Mästarg. 6, Smidesg. 2-6	Logistik	18 268
2	Blåsbälgen 1	Mästarg. 1, Smidesg. 1, 3	Logistik	18 117
3	Banvakten 1	Bangårdsg. 15, Hejarg. 4-8	Industri	15 011
4	Einar 10	Ovanbrogatan 4	Övrigt	6 753
5	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Industri	6 487
6	Lantmästaren 3 o 4	Ritargatan 2 & 4	Övrigt	3 790
7	Rektangeln 8	Tunagatan 18-20	Kontor	3 433
8	Separatören 2	Gamla Tunavägen 6-10	Handel	3 318
9	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Handel	2 889
10	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Logistik	2 420
11	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Handel	1 985
12	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Industri	1 493
13	Turisten 1	Sveagatan 1	Kontor	355
Falun				
14	Hälsinggården 1:427	Löväsvägen 26	Logistik	10 800
15	Ingarvsskogen 10	Västermalmsvägen. 13b	Industri	9 640
16	Korsnäs 3:7	Roxnäs vägen 13	Industri	8 240
17	Ingarvsmynnen 1	Ingarvsvägen 2	Handel	6 255
18	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Handel	4 507
19	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2, 4	Handel	4 223
20	Ingarvsvreten 2	Västermalmsvägen 28	Handel	3 567

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
21	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Handel	3 324
22	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Industri	2 784
23	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2, 4	Kontor	2 122
24	Hälsinggården 1:68	Roxnäs vägen 10	Industri	1 487
25	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Handel	1 184
26	Hälsinggården 1:498	Roxnäs vägen 6	Kontor	990
27	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Industri	869
28	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Handel	855
29	Hälsinggården 1:499	Roxnäs vägen 4	Kontor	730
30	Ingarvsskogen 7	Västermalmsvägen 11A	Kontor	723
31	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Kontor	450
Leksand				
32	Tällberg 4:13, 4:26	Tällgårdsgatan 6, 21	Övrigt	6 920
33	Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Handel	6 851
Ludvika				
34	Daldansen 3	Bilvägen 8B, Skolvägen 3	Industri	3 356
Övriga				
35	Orsa Kyrkby 19:11	Stormyrgatan 15, Orsa	Industri	6 397
36	Sargen 3	Stränggatan 3, Arvika	Handel	3 084
37	Övermo 2:43	Övermo Moskovsg. 27, Leksand	Industri	1 051
38	Övermo 16:21	Övermo Moskovsg. 27, Leksand	Industri	828

"Industrin kommer fortfarande vara en baspelare som arbetsmarknaden lutar sig mot."

Jan Bohman

JAN BOHMAN (S),
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE OCH KOMMUNALRÅD I BORLÄNGE*

Borlänge - Inblick i Sveriges trevligaste stad

Torsångs nya förskola och skola invigdes och förskolan Trollskogen byggdes ut. Utbyggnaden är en del av den stora satsning som Borlänge kommun gör för att skapa 1 600 nya platser i förskolor och grundskolor.

I Borlänge som i resterande Sverige råder det stor lärarbrist. För att möta detta har Borlänge kommun valt att satsa på Lärarutbildningskontrakt. Lärarutbildningskontraktet är ett nytt samarbete mellan Högskolan Dalarna och Borlänge kommun. Det innebär att studenter på lärarprogrammet vid Högskolan Dalarna arbetar i skolan samtidigt som de studerar på en lägre studietakt.

Borlänge har under en tid haft en utmaning med för hög arbetslöshet. I september 2017 krokade kommunen arm med näringslivet under utmaningen dubbelt upp. Dubbelt upp går ut på att näringslivet i Borlänge anställer en långtidsarbetslös person med tidigare arbetslivserfarenhet eller utbildning, så gör Borlänge kommun det också. Utmaningen pågår till den 31 augusti 2018.

Borlänge testade något helt nytt under 2017 och gick ut med en tävling om vem som skulle få bygga det nya bostadsområdet i Ornäs hamn. Tävlingen gäller 50-100 bostäder och allmänna ytor längs Ösjöns strand och kommunen fick ta emot 6 olika bidrag.

Under hösten öppnar flera aktörer nya verksamheter i Borlänge, alltifrån restauranger, butiker till upplevelser.

Den 1 november 2017 öppnades Borlänge kommuns servicecenter. Servicecenter finns till för att Borlänge kommun ska kunna ge Borlängeborna ännu bättre service. Ett sätt är att skapa en väg in till Borlänge kommun – för att på så sätt göra det enklare att komma i kontakt med kommunen och snabbt få svar och hjälp med vanliga frågor och ärenden

Ordning och reda i ekonomin har varit en av majoritetens högst prioriterade frågor. Vi har haft utmaningar med driftbudgeten, men efter tre år tillsammans kan vi se att kommunen är på rätt väg mot en god ekonomi samtidigt som vi har lyckats behålla en väl fungerande välfärd.

Utmaningen kommer vara att bygga i den takt som kommunen växer i, en större andel äldre i kommunen, samt att se till att vi har tillräckligt med utbildad personal i våra klassrum.

Med dessa utmaningar nämnda så kommer Borlänge fortsatt vara en stad som växer. Enligt våra prognoser ökar kommunens befolkning med ca 1 % varje år de kommande åren. Industrin kommer fortfarande vara en baspelare som arbetsmarknaden lutar sig mot. Men Borlänge kommer också vara den kommun som håller ihop tekniknavet i regionen och kommer med innovation och utveckling på arbetsmarknaden.

*De åsikter som ges av kommunstyrelsens ordförande är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar.

SUSANNE NORBERG (S),
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE I FALUN*

Falun - En plats där alla känner sig hemma

Att berätta om Falun på några korta rader är ingen enkel uppgift. Var ska jag börja?

Med världsarvet, faluröda kvarter, hoppbackar, skid-VM och Lugnet, vidunderlig natur eller vår mysiga stadskärna? Eller kanske med människorna som gjort och gör platsen till vad den är?

Falun har en unik historia och finns med på Unesco:s världsarvslista. Det innebär att miljöerna här anses så värdefulla att de ska bevaras för all framtid, precis som Egyptens pyramider.

Falun är en kommun där befolkningskurvan pekar uppåt och snart når vi 60 000 invånare. Och med fler invånare behövs fler bostäder, förskolor och skolor. De senaste åren har präglats av ett intensivt planeringsarbete och byggande och allt tyder på en fortsatt positiv utveckling.

I Falun är vi stolta över vår trivsamma stadskärna, de genuina världsarvsmiljöerna och vår fina, vidsträckt landsbygd. Men ännu stoltare är vi över atmosfären i Falun; mixen av människor, de många evenemangen, kreativiteten och engagemanget.

Genom historien har öppenheten mot resten av världen varit en förutsättning för Faluns utveckling. Så är det än i dag och en del i vår vision är att vara en plats där precis alla känner sig välkomna – en plats där alla känner sig hemma.

Vill du också vara en del av ett växande Falun, varmt välkommen att höra av dig.

”Falun är en kommun där befolkningskurvan pekar uppåt.”

Susanne Norberg

*De åsikter som ges av kommunstyrelsens ordförande är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar.



Affärsansvarig: Marcus Carlsson
Tfn 063 12 77 77
marcus.carlsson@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Östersund:

- Kungleden AB
- Persson Invest
- Vallsundet Fastighets AB
- Diös



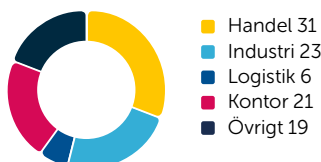
Marie Karlstedt, förvaltningsekonom, Marcus Carlsson, affärsansvarig och Leif Byström, teknisk förvaltare.

Affärsområde Östersund

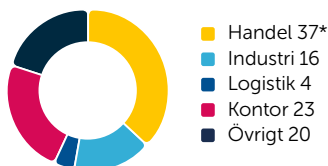
Affärsområdet Östersund utgjorde 15 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2017. Affärsområdet omfattar 23 fastigheter med en uthyrbar area om 96 000 kvadratmeter och är det enda affärsområdet som endast består av en kommun. Hyresvärdet uppgick till 107 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet. Handelssegmentet utgörs främst av Lillänge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden där hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Coop med flera inryms. Utöver Lillänge är beståndet koncentrerat till Stadsdel Norr och Odenskog. Stadsdel Norr befinner sig i en expansiv fas och NP3 har gjort två större uthyrningar i området under hösten 2017, till Friskis & Sveltis samt Arbetsförmedlingen.

Fastigheterna i Stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands Fältjägarregementes logement uppförda på 1910-talet. Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel där NP3 bland annat har Ahlsell och Svensk Cater som hyresgäster.

Area per fastighetskategori (%)

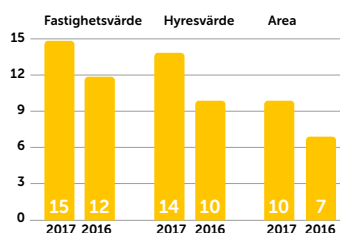


Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 23 %

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Nettouthyrning AO Östersund, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-9
Tecknade hyresavtal	22

Nettouthyrning 12

Vakansförändring AO Östersund

Ingående vakansvärde 1 jan	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	7
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	2
Utgående vakans	10

AO Östersund per 31 december	2017	2016
Antal fastigheter totalt	23	17
Östersund	23	17
Uthyrningsbar area, tusen kvm	96	59
Hyresvärde, mkr	107	63
Ekonomisk vakans, %	9	3
Hyresduration, år	4,7	4,6
Fastighetsvärde, mkr	1 177	718
Direktavkastning, %	6,6	7,1
Driftöverskott, mkr	63	45
Överskottsgrad, %	73	79

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
WIPRO	9 235	7,3
Coop Nord EF	6 205	8,0
Arbetsförmedlingen	5 919	7,4
Totalt	21 359	22,7

ANNSOFIE ANDERSSON (S),
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE
I ÖSTERSUND*



Östersund fortsätter växa

Under 2017 ökade befolkningen med 860 personer och vi måste gå tillbaka till 1975 för att finna lika stor befolkningsökning. Det föds fler barn i Östersund och de sker en inflyttning från övriga landet och även en del från utlandet. Arbetslösheten sjunker när fler får jobb. Mittuniversitetet fortsätter fylla sina utbildningsplatser och Östersunds kommun fortsätter satsa sex miljoner kronor per år i det viktiga samarbetet. I Östersund finns idag 31 statliga verk och myndigheter med över 3 100 anställda och under 2017 flyttades drygt 20 arbetstillfällen från Tillväxtverket i Stockholm till kontoret i Östersund.

Det byggs många bostäder i Östersund i alla upplåtelseformer dvs hyresrätter, bostadsrätter och egnahem (villor). Under 2017 fick antligen de första boende flytta in i de nybyggda bostäderna

Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Östersund				
1	Ångvälden 5	Chaufförvägen 27A, Hagvägen 1B	Handel	12 506
2	Lugnet 7	Armégränd 3,4,5,6,7	Kontor	10 917
3	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Industri	9 235
4	Ångvälden 7	Chaufförvägen 27A	Handel	7 777
5	Lastbilen 1	Arenavägen 4, 6	Industri	7 383
6	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Kontor	7 107
7	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Övrigt	5 603
8	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Övrigt	5 169
9	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Industri	4 983
10	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Logistik	4 600
11	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Kontor	4 469
12	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Handel	2 632
13	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Handel	2 352
14	Traktorn 1	Chaufförvägen 12, Vallvägen 6	Handel	2 025
15	Trucken 7	Chaufförvägen 17, Vallvägen 3	Industri	1 925
16	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3, 7	Kontor	1 864
17	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Kontor	1 516
18	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Kontor	1 464
19	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Handel	1 296
20	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Industri	1 183
21	Hjultraktorn 4	Arenavägen	Mark	0
22	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Mark	0
23	Virkesmätaren 6	Störvägen 7, 11	Mark	0

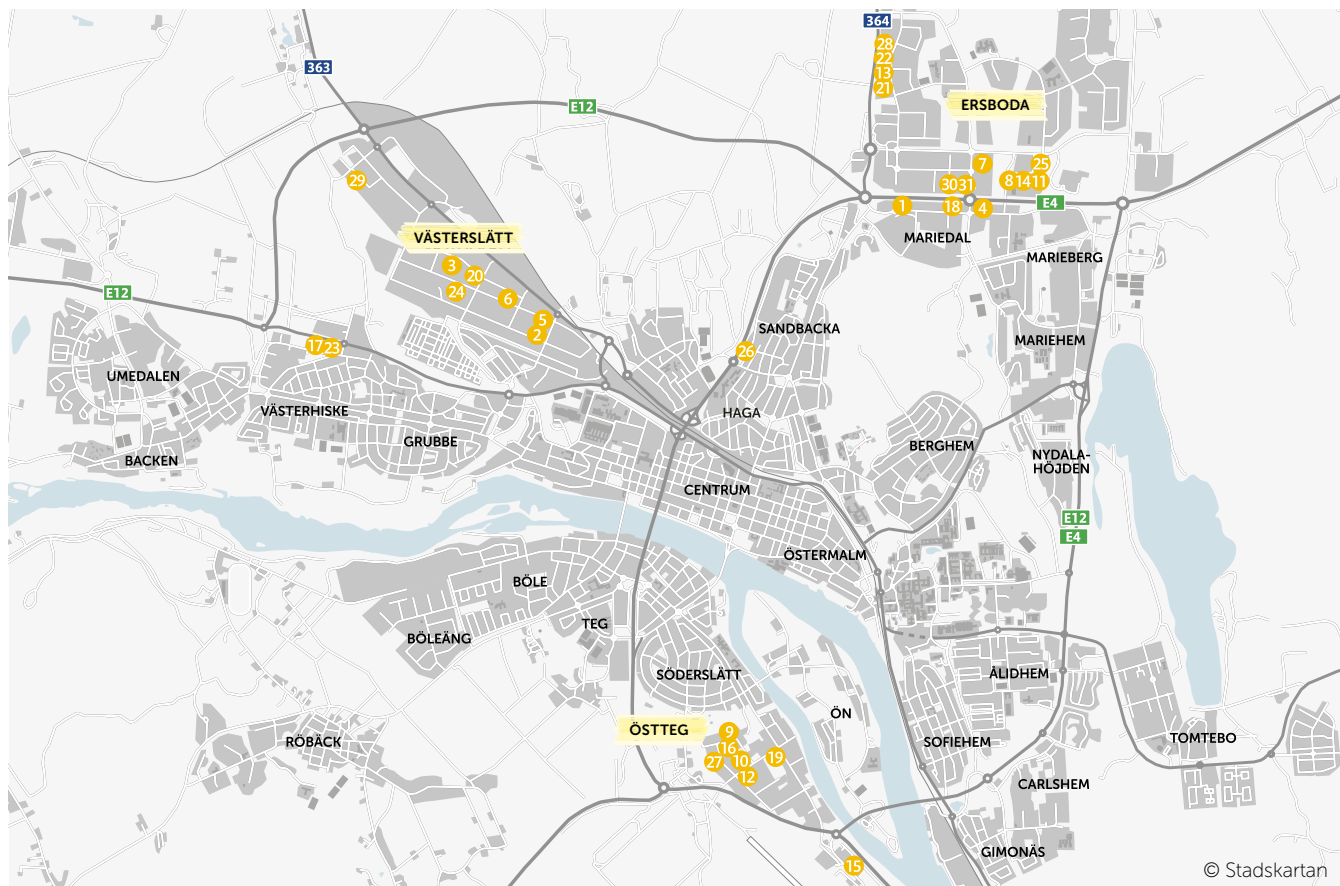
”Det ska byggas ännu fler bostäder i Östersund och vi ska välkomna ännu fler besökare till vår stad.”

AnnSofie Andersson

på Storsjö Strand. Men det är fortfarande fler som vill bo i Östersund än vad vi för närvarande har bostäder till så bostadsbristen är fortsatt ett problem. Östersunds kommun har över 5 000 medarbetare och kan även för 2017 redovisa ett positivt resultat i sitt bokslut med cirka 70 miljoner kronors överskott. Det är viktigt med ordning och reda på ekonomin i kommunen för att säkerställa en hög bedömning av Standard and Poors. Östersunds kommun har för närvarande AA+ men siktar på trippel A.

Så med sikte på framtiden är målsättningen att Östersund ska fortsätta öka i befolkning och passera 65 000 invånare (i dag 62 600) Det ska byggas ännu fler bostäder i Östersund och vi ska välkomna ännu fler besökare till vår stad och därmed skapas fler jobb. Östersunds kommun ska bygga om, ut och nya förskolor, skolor och äldreboenden under de kommande åren.

*De åsikter som ges av kommunstyrelsens ordförande är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar.



Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Umeå				
1	Björnjägaren 3	Björnvägen 5, 7	Handel	11 242
2	Vevstaken 9	Spårv. 10, Timotejv. 59	Handel	10 925
3	Ledningen 1	Strömvägen 5	Övrigt	9 626
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Kontor	8 500
5	Generatoren 7	Förradsvägen 11-15	Handel	6 939
6	Rälen 3	Förradsvägen 12	Industri	5 340
7	Laven 2	Formvägen 16	Kontor	5 219
8	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Handel	5 200
9	Schablonen 6	Lärlingsgatan 10-14	Industri	5 127
10	Matrisen 6	Lärlingsg. 1, Masking. 8	Kontor	4 686
11	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 5	Handel	4 635
12	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Kontor	4 599
13	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Övrigt	4 328
14	Cementgjuteriet 6	Bruksvägen 7	Övrigt	4 116
15	Flygaren 1 & 3	Alviksvägen 2	Kontor	3 155
16	Matrisen 2	Lärlingsgatan 11	Handel	2 850
17	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8, 10	Industri	2 760
18	Björnjägaren 2	Björnvägen 11	Handel	2 461
19	Maskinen 1	Maskingatan 1	Kontor	2 430
20	Ledningen 2	Strömvägen 1	Industri	2 083

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
21	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Logistik	2 068
22	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Övrigt	2 058
23	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Industri	1 829
24	Spänningen 5	Förradsvägen 23	Handel	1 686
25	Bruket 2	Bruksvägen 3	Industri	1 680
26	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Handel	1 562
27	Schablonen 3	Lärlingsgatan 20	Kontor	1 409
28	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Handel	1 360
29	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Logistik	899
30	Singeln 17	Formvägen 10	Kontor	857
31	Singeln 18	Formvägen 10	Kontor	515
Skellefteå				
32	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 14-18	Handel	6 428
33	Företagaren 3	Företagarvägen 34	Industri	4 722
34	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Handel	4 629
35	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Handel	4 325
36	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Handel	2 110
37	Älggräset 1	Brogatan 33	Kontor	996
38	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Mark	0

HANS LINDBERG (S),
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE I UMEÅ*

"Jag är stolt över att Umeå blev utsedd till Årets superkommun 2017."

Hans Lindberg

Umeå växer så det knakar

Prognosen visar på mellan 2 300-2 500 nya medborgare i år. Den befolkningstillväxt som Umeå har, förväntas ha och önskar medför stora investeringar av flertalet aktörer som bidrar till företagstillväxt, fler anställda och i förlängningen bidrar till att skapa utrymme för välfärdsinvesteringar.

Människor vill flytta till Umeå, vi har en bred arbetsmarknad och ett brett utbud av utbildning, omsorg, kultur och fritid. Att vi blir fler i Umeå och att fler verksamheter utvecklas kommer att bidra till att säkra medborgarnas livskvalitet och göra så att nya livschanser kan etableras.

En av våra utmaningar är att bygga bort bostadsbristen. Vi har fokuserat tydligt på detta under mandatperioden. Vi har ett politiskt mål om att skapa 2 000 nya bostäder/år. Vi kan konstatera att vårt arbete ger resultat, Umeå ligger på sjätte plats bland kommuner som bygger mest bostäder just nu. Nya bostadsområden växer fram och befintliga kompletteras med ny bebyggelse. Vi menar att bostäder är en social rättighet.

När Umeå växer ska hela Umeå växa. För att klara det och för att bygga bort bostadsbristen behövs byggklar mark för nya bostäder, företag och andra verksamheter i såväl kommundelarna, stadsdelarna som i centrala Umeå.

Jag är stolt över att Umeå blev utsedd till Årets superkommun 2017 med motiveringen "När alla andra regioncentra i Norrland stått still eller minskat sin andel av landets befolkning har Umeå ökat den. Förmågan att attrahera nya invånare bidrar till topplaceringen, tillsammans med förbättrade skolresultat, gynnsam demografi, företagsamhet och omfattande kultursatsningar.

*De åsikter som ges av kommunstyrelsens ordförande är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar.



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

Affärsområde Luleå

NP3s affärsområde Luleå utgjorde 18 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2017. Affärsområdet omfattar en uthyrbar area om 151 000 kvadratmeter fördelat över 31 fastigheter. Hyresvärdet uppgick till 139 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin med 43 procent av hyresvärdet, följt av industri som står för 27 procent. Beståndet i Luleå står för 59 procent av affärsområdets hyresvärde följt av Piteå som står för 23 procent, därutöver finns mindre bestånd i Gällivare och Kiruna. Fastigheterna i denna region är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden är den lägsta i beståndet.

Områden i Luleå där NP3 primärt är verksam i är Notviksstan som är beläget strax utanför Luleå centrum, Bergnäset som ligger nära flygplatsen samt Ytterviken i närheten av universitetet.

Under Q4 2017 tillträdde Bolaget ett bestånd i Storheden med främst logistik och business-to-business-handel. Stora hyresgäster i Luleå är Elon och PostNord. I Piteå äger NP3 nästan uteslutande externhandel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys, Rusta och Dollarstore.

AO Luleå per 31 december	2017	2016
Antal fastigheter totalt	31	25
Luleå	18	12
Gällivare	2	2
Kiruna	1	1
Piteå	10	10
Uthyrningsbar area, tusen kvm	151	131
Hyresvärde, mkr	139	114
Ekonomisk vakans, %	9	8
Hyresduration, år	3,1	3,4
Fastighetsvärde, mkr	1 360	1 034
Direktavkastning, %	6,3	7,0
Driftöverskott, mkr	75	69
Överskottsgrad, %	66	72

Vakansförändring AO Luleå

Ingående vakansvärde 1 jan	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Utgående vakans	12

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Scania Ferruform AB	8 606	4,0
PostNord Sverige AB	5 780	2,4
Dagab Inköp & Logistik	5 514	4,1
Totalt	19 900	10,5

Affärsansvariga

Cecilia Engman, Gällivare

0970 800 858, cecilia@np3fastigheter.se

Inger Niva, Luleå

0920 450 777, inger@np3fastigheter.se

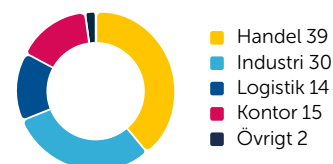
Niclas Wikman, Piteå

0911 184 94, niclas@np3fastigheter.se

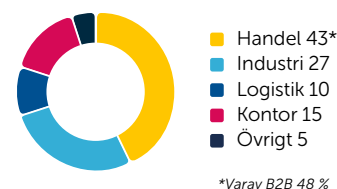
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Luleå:

- Specialfastigheter Sverige AB
- Galären i Luleå AB
- Notvikens Fastighet AB
- Diös

Area per fastighetskategori (%)



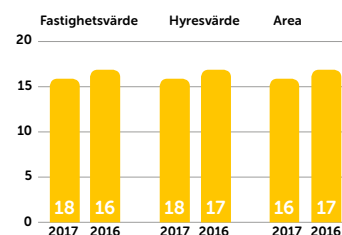
Hyresvärde per fastighetskategori (%)



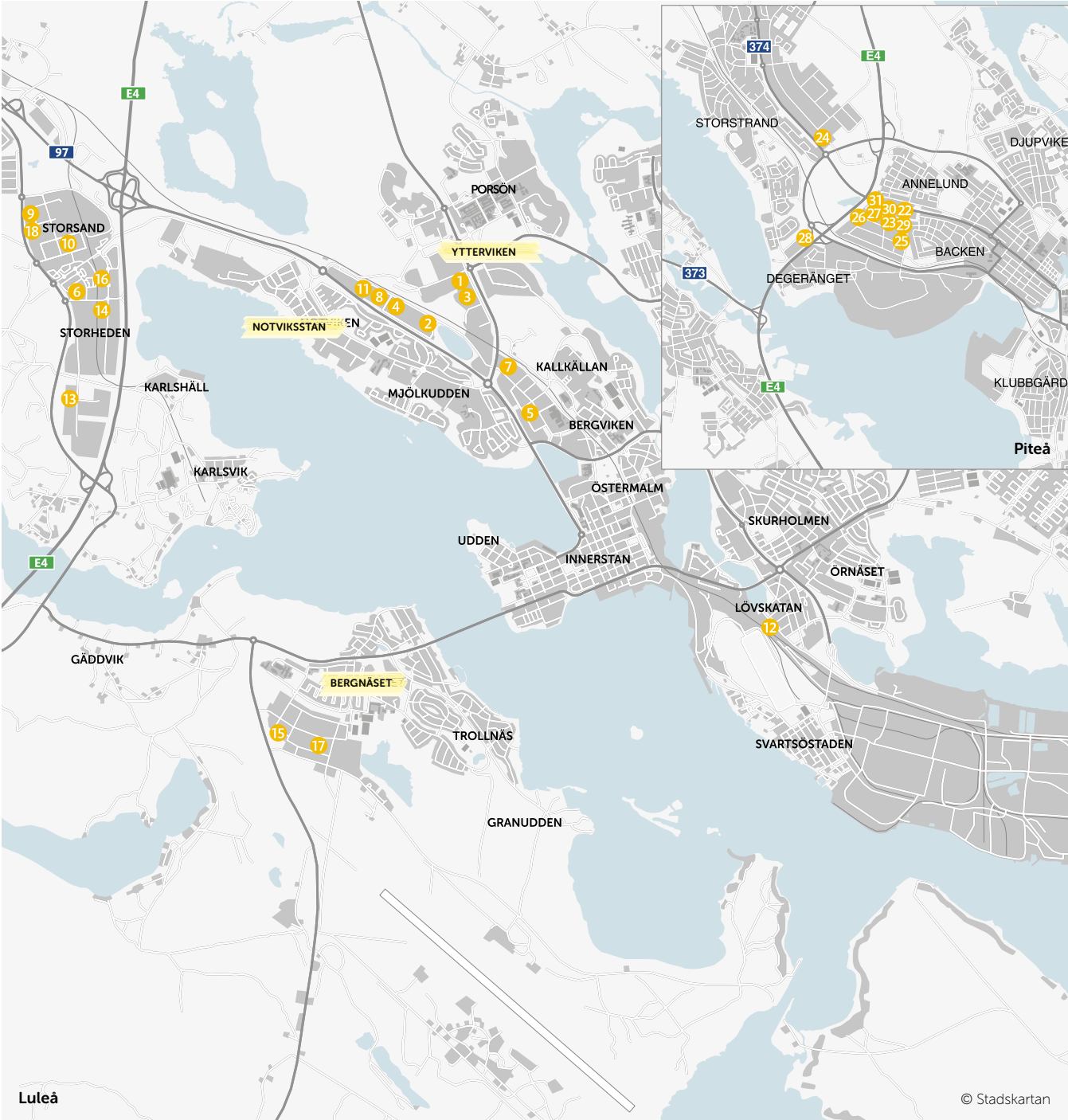
Nettouthyrning AO Luleå, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-25
Tecknade hyresavtal	27
Netto	2

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Luleå



AFFÄRSOMRÅDE LULEÅ

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Luleå				
1	Räfsan 4	Depåvägen 2	Logistik	18 251
2	Skotet 8	Spantg. 2, 14, 16, Banv. 7	Handel	18 117
3	Räfsan 5	Depåv 4C-G	Industri	8 850
4	Skotet 1	Banv. 11, Spantg. 20	Industri	7 881
5	Flygfisken 3 & 4	Midgårdsv. 9, Ålg. 13	Handel	6 227
6	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Logistik	5 780
7	Ödolan 6	Ödlegatan 1, 3 & 6	Handel	5 311
8	Notviken 4:48	Banv. 13, Spantg. 5	Handel	4 502
9	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Logistik	3 011
10	Storheden 1:5	Besiktningvägen 6 & 12	Industri	2 719
11	Notviken 4:51	Banvägen 19	Logistik	2 055
12	Mjölner 32 & 33	Föreningsgatan 5	Industri	1 660
13	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Industri	1 655
14	Storheden 1:51, 1:57	Betongvägen 20	Industri	1 628
15	Bergnäset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Logistik	1 486
16	Storheden 1:55	Bertongvägen 10	Handel	1085
17	Bergnäset 3:6 & 3:7	Fabriksvägen 4-6	Industri	789
18	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Mark	0
Gällivare				
19	Gällivare 12:334	Vouskojärvivägen 11-23	Industri	14 196
20	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Handel	3 437
Kiruna				
21	Linbanan 2	Linbanevägen 1	Handel	3 323
Piteå				
22	Stadsön 8:50	Fläktg. 6-14, Fabriksg. 3 & 7	Handel	7 793
23	Stadsön 8:9	Fläktg. 9, Fabriksg. 13	Handel	5 438
24	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Logistik	4 390
25	Stadsön 8:5	Reläggatan 4	Industri	3 998
26	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Handel	3 541
27	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Handel	3 400
28	Öjebyn 3:462	Turbovägen 7	Handel	3 260
29	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Handel	3 106
30	Stadsön 8:38	Fabriksgatan 8, 10	Handel	2 215
31	Stadsön 8:37	Fabriksgatan 4-6	Handel	1 876

 NIKLAS NORDSTRÖM (S),*
 KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE I LULEÅ

Luleå

Det viktigaste under 2017 är att vi nu ser effekterna av att byggandet tagit fart. Den nya politiken vi genomförde 2015 har lett till ett ökat bostadsbyggande och vi kunde se den högsta befolkningsökningen på 25 år med 700 nya invånare. Flera av de frågor som vi arbetat för när det gäller infrastruktur är nu med i Trafikverkets plan som ska beslutas av regeringen under våren. Viktigast för Luleå är Malmporten samt muddring och utbyggnad av Luleå hamn.

Andra framgångar för vårt påverkansarbete är att LTU får ökade resurser till utbildning och forskning samt att Polarforskningssekreteriatet omlokaliseras från Stockholm till Luleå. Vi ser också ett ökat tryck från privata företag som flyttar verksamhet till Luleå då bostadssituation och kompetensförsörjningen är gynnsam hos oss.

”Vi ser ett ökat tryck från privata företag som flyttar verksamhet till Luleå.”

Niklas Nordström

Det vi ser framför oss är en mycket positiv situation för Luleå. Vi växer inom ett flertal branscher som exempelvis kvalificerade konsulttjänster, besöksnäringen där samtliga större hotell bygger ut, ökat behov av mineraler till klimatomställningen samt it och datacenter med flera. Jobben blir fler och därmed växer efterfrågan på lokaler och bostäder.

*De åsikter som ges av kommunstyrelsens ordförande är endast deras och representerar inte nödvändigtvis ledningens eller styrelsens åsikter eller framtidsbedömningar.

Aktien och ägarna



IR-kontakt

Vid eventuella frågor, kontakta gärna:

**Carl Linton, tfn 070 508 85 75 eller
carl@np3fastigheter.se**

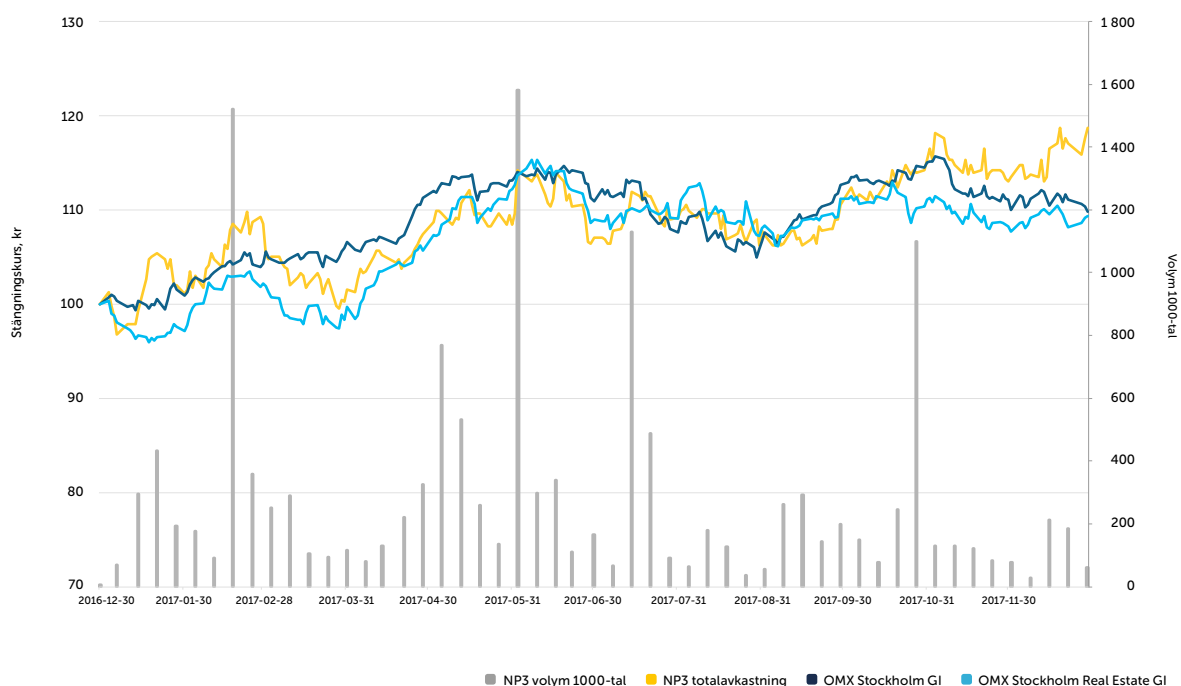
NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 230 aktieägare (4 546). Aktiekursen uppgick per 31 december till 52 kronor (46) vilket motsvarar ett börsvärde om 2 825 miljoner kronor. Lägsta kurs under året noterades den 5 januari och var 44,20 kronor och den högsta kursen noterades den 19 december och var 52,50. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under 2017 var 48,39 kronor.

Aktien har under 2017 stigit med 13 procent att jämföra med Carnegies fastighetsindex som stigit 11 procent samt SIX generalindex som speglar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen som stigit med 6,1 procent. Sett till totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning så har aktien gett en avkastning på 18,3 procent under 2017 att jämföra med SIX return index som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar som stigit med 9,5 procent samt Nasdaq totalavkastningsindex för fastigheter som stigit med 9,3 procent.

Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick till 47,56 kronor (41,69). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 52,65 kronor (45,09). Aktiekursen vid periodens slut var 109 procent (110) av det egna kapitalet per aktie och 99 procent (102) av EPRA NAV per aktie.

NP3-aktiens totalavkastning under tolv månader jämfört med OMXS GI och OMXS Real Estate GI



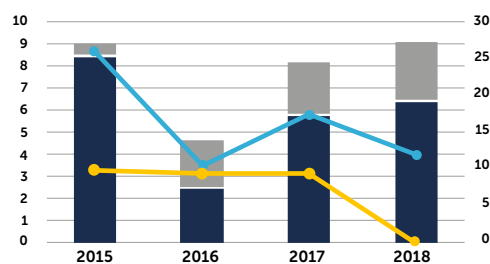
Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 2,70 kronor per aktie (2,40) för verksamhetsåret 2017, en höjning med 13 procent. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 168 miljoner kronor (130) vilket är en ökning med 29 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 56 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 5,2 procent (5,2) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Totalavkastning



Utdelning, kr	0,5	2,15	2,4	2,7*
Kursutveckling, kr	8,8	2,6	6	6,7
NP3, %	26,88	10,94	18,26	12,50
Nasdaq OMXS All-share, %	10,19	9,82	9,75	0

* Föreslagen utdelning.

Staplarna visar den årliga kursuppgången i kronor samt tillägg för aktieutdelning. Linjerna visar den procentuella årliga totalavkastningen för aktien jämfört med Nasdaqs totalavkastningsindex. För 2018 har inget tillägg gjorts för utdelningar utan där visas endast aktiens utveckling jämfört med Stockholmsbörsen som helhet. För 2018 visas utveckling t.o.m 21 mars.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
29 dec 2017	30 dec 2016	jan-dec 2017	jan-dec 2016	jan-dec 2017	jan-dec 2016	jan-dec 2017	jan-dec 2016
52,0 kr	46,0 kr	110 st	131 st	27,0 %	27,7 %	2,8 mkr	2,6 mkr

Ägarkategorier, aktiekapitalandel



- Fondbolag 16 %
- Försäkringsbolag, pensionsinstitut och pensionsstiftelser 7 %
- Socialförsäkringsfonder (2 & 4 AP-fonderna) 9 %
- Intresseorganisationer och övriga finansiella bolag 2 %
- Svenska fysiska personer 10 %
- Utländsboende ägare 7 %
- Övr. svenska juridiska personer 49 %

Könsfördelning av de fysiska ägarna



- Män 75 %
- Kvinnor 25 %

Ägarstruktur

Beskrivning av några av NP3s större ägare

Lars Göran Bäckvall, grundare av NP3.

AB Sagax är ett fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm large cap.

Majoriteten av **Länsförsäkringars** innehav ligger i deras fastighetsfond.

Didner & Gerges innehav ligger i deras småbolagsfond som investerar i små och medelstora företag i olika branscher i hela Norden.

Erik Selin Fastigheter har varit ägare sedan 2012 och är största ägare i fastighetsbolaget Balder som är noterat på Nasdaq Stockholm large cap.

Polarbrödsgruppen är Sveriges tredje största producent av matbröd, har varit ägare sedan 2012.

Gunnar Smedh, privatperson från Sundsvall.

Allba, kapitalförvaltare för familjeföretagare samt små och medelstora institutioner. Grundat av och största ägare är familjen Jensen som tidigare ägde teknikdistributören Elfa som marknadsför och distribuerar elektroniska komponenter och andra tekniska produkter. Har varit ägare sedan 2012.

BLL Invest är Sundsvallsbaserat investmentbolag.

Wisdom Tree är en amerikansk fondförvaltare som är specialiserade på börshandlade fonder (ETF). NP3 finns med i deras fonder Europe Small Cap Dividend Fund och International SmallCap Dividend Fund.

Göthes Järn grundades 1861 i Falun och säljer beslagssystem, säkerhetslösningar och teknikprodukter. Bolaget har varit ägare sedan 2013.

Största delen av aktierna ägda av **SEB** ligger i deras Europafond småbolag.

Per 2017-12-29

Aktieägare	Antal aktier	Förändring under 2017 av antal aktier	Ägarandel och röstvärde
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 842 274	0,6 %	18,1 %
↑ Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	8 128 860	62 %	15,0 %
↑ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 826 127	9 %	8,9 %
↑ Fjärde AP-Fonden	4 654 101	30 %	8,6 %
↑ Didner & Gerge Fonder	2 923 000	21 %	5,4 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	–	2,9 %
Handelsbanken Liv	1 423 216	–	2,6 %
↑ Avanza Pension	1 126 239	12 %	2,1 %
Göthes Järn AB	1 043 100	–	1,9 %
↑ Verdipapirfond Odin Ejendom (Odin Fastighet)	983 581	Ny	1,8 %
↓ Allba Holding AB	980 000	-5,8 %	1,8 %
↓ Polarbrödsgruppen AB	929 301	-25 %	1,7 %
Gunnar Smedh	613 696	–	1,1 %
↓ Catella Bank	469 094	-41 %	0,9 %
BLL Invest AB	460 564	–	0,9 %
↑ SEB Investment Management	424 004	5 %	0,8 %
↑ Andra AP-fonden	416 648	173 %	0,8 %
↑ Wisdom Tree Investments	406 552	760 %	0,8 %
Öhman Bank S.A.	349 400	–	0,6 %
↓ Banque Carnegie Luxembourg S.A.	329 992	-47,2 %	0,6 %
Summa största aktieägare	41 879 749		77,0 %
Styrelse & anställda*	386 920		0,7 %
Summa övriga aktieägare	12 248 388		22,3 %
Totalt antal aktier	54 338 946		100 %

*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat

Aktiefördelning

Innehav	Antal aktieägare	I procent av alla ägare	Antal aktier	Aktieinnehav	Medeltal aktier/ägare
1-500	2 898	68,5	505 982	0,93 %	175
501-1 000	590	13,9	496 999	0,91 %	842
1 001-5 000	490	11,6	1 133 365	2,09 %	2 313
5 001-10 000	66	1,6	506 421	0,93 %	7 673
10 001-15 000	34	0,8	442 004	0,81 %	13 000
15 001-20 000	25	0,6	456 310	0,84 %	18 252
20 001-	127	3	50 797 865	93,48 %	399 983
Antal aktieägare totalt	4 230		54 338 946	100 %	12 846

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal aktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2007	Nybildning	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2008	Nyemission	9 000	10 000	900 000	1 000 000	100
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 ⁵⁾	18 096 ⁶⁾	344 131	1 266 720	24 089 170	70
2014	Nyemission/kvittningsemission ⁷⁾	27 624 ⁸⁾	371 755	1 933 680	26 022 850	70
2014	Nyemission ⁹⁾	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 ¹⁰⁾	6 290	1 338 510	440 300	93 695 700	70
2014	Nyemission ¹¹⁾	655 805	1 994 315	45 906 350	139 602 050	70
2014	Kvittningsemission ¹²⁾	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 ¹³⁾	6 666 667	47 451 467	23 333 334,50	166 080 134,50	3,50
2014	Nyemission ¹⁴⁾	1 000 000	48 451 467	26 833 334,50	169 580 134,50	3,50
2015	Nyemission ¹⁵⁾	1 900 000	50 351 467	6 650 000	176 230 134,50	3,50
2016	Nyemission ¹⁶⁾	246 974	50 598 441	864 409	177 094 543,50	3,50
2016	Nyemission ¹⁷⁾	398 883	50 997 324	1 396 090,50	178 490 634	3,50
2016	Nyemission ¹⁸⁾	3 341 622	54 338 946	11 695 677	190 186 311	3,50
2018	Nyemission preferensaktie ¹⁹⁾	10 867 789	65 206 735	38 037 261,50	228 223 572,50	3,50

1) Varav 24 350 aktier genom kvittning.

2) Varav 9 192 aktier genom kvittning.

3) Varav 16 554 aktier genom kvittning.

4) Varav 24 390 aktier genom kvittning.

5) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1.

Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

6) Varav 4 056 aktier genom kvittning.

7) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1.

Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

8) Varav 21 129 aktier genom kvittning.

9) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1.

Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

10) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1.

Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

11) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1.

Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

12) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1.

Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

13) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.

14) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.

15) Teckningskursen för emissionen uppgick till 35,60 kronor per stamaktie.

16) Teckningskursen för emissionen uppgick till 40,49 kronor per stamaktie.

17) Teckningskursen för emissionen uppgick till 50,14 kronor per stamaktie.

18) Teckningskursen för emissionen uppgick till 48,92 kronor per stamaktie.

19) Teckningskursen för emissionen uppgick till 26,50 kronor per preferensaktie.

Medarbetare och organisation

Ett högt engagemang bland bolagets medarbetare är avgörande för framdriften och ytterst viktigt att underhålla. Under året har NP3 stärkt organisationen med elva medarbetare och dessutom arbetat aktivt med organisations- och verksamhetsutveckling. Omgivningen har uppmärksammat oss för vårt goda arbete. När stiftelsen Allbright presenterade sin årliga rapport placerade sig NP3 överst som det mest jämställda börsnoterade bolaget i Sverige. Därutöver fick bolaget ta emot Fastighetstidningens utmärkelse "Årets Fastighetsägare" som varje år delas ut till ett bolag som visat på en bärkraftig affärsidé, kommersiell framgång, god kundkontakt och framgångsrikt hållbarhetsarbete.

Medarbetare

NP3s organisation är platt och decentraliserad vilket främjar en entreprenöriell och kreativ kultur bland medarbetarna. Utifrån tydliga mål får varje medarbetare ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket skapar engagemang och arbetsglädje. Organisationen har en stark värdegrund och kännetecknas av personlighet, engagemang och affärsmässighet.

I vår organisationsutveckling har fokus under 2017 legat på att tydliggöra vision, mål och varje medarbetares eget värdeskapande. Strategier och personliga handlingsplaner har arbetats fram tillsammans med hela organisationen.

I takt med fortsatt tillväxt är det avgörande att de anställda följer gemensamma riktlinjer och arbetssätt. För att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen har ledningen därför lagt stort fokus på att utveckla gemensamma verksamhetsrutiner. Under året har NP3 haft tre bolagsgemensamma träffar för att diskutera utveckling, utmaningar och framtid samt inte minst dela med sig av kunskap och erfarenheter som kan vara kollegor till gagn.

Per den 31 december 2017 hade bolaget 37 stycken (26) medarbetare varav 14 stycken (10) är kvinnor och 23 stycken (16) är män. En medarbetare i Dalarna har under 2017 arbetat åt bolaget på konsultbasis. Inom bolagets sex affärsområden finns det affärsansvariga, tekniska förvaltare, förvaltningsadministratörer och i viss mån även drifttekniker. De gemensamma koncernfunktionerna återfinns på huvudkontoret i Sundsvall. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Arbetsmiljö och hälsa

Den satsning på hälsa och välmående hos bolagets medarbete som initierades 2015 har fortsatt under året. För att stimulera till träning och motion uppmuntras medarbetarna att röra på sig, även under arbetstid om arbetet så tillåter. Under året har gemensamma promenader stått på schemat vilket befrämjat motionen såväl som sammanhållningen. Samtliga anställda får ett friskvårdsbidrag för att underlätta individuell träning på sin fritid. Dessutom omfattas alla av en sjukvårdsförsäkring. Medarbetarnas vilja att leva hälsosamt åskådliggörs tydligt i sjukfrånvarotalen som ligger på 2,72 procent för 2017 (1,47).

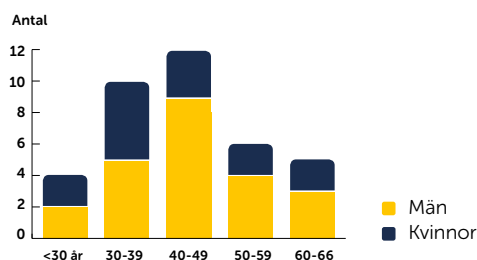
Ledning

NP3s ledning består av vd, CFO, IR-chef samt operativ chef. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget och arbetar för att öka tydligheten i styrning, rutiner, uppdrag och förutsättningar. Vision och mål ska vara ytterst tydliga för samtlig personal och strategier arbetas fram tillsammans på avdelningsnivå.

Uthyrning och marknad

NP3 har sex geografiska affärsområden med egna medarbetare i varje geografi. Organisationen är platt och varje affärsområde leds av en eller flera affärsansvariga som ansvarar för utveckling, tillväxt och marknadsföring i regionen. Dessutom finns affärsansvariga i Gällivare, Piteå och Sollefteå som inte är egna affärsområden. De affärsansvariga upprättar tillsammans med ledningen en tre- till femårig affärsplan för varje fastighet, vilka uppdateras årligen. De affärsansvarigas viktigaste uppgifter är dels att hyra ut vakanta lokaler, dels att se till att befintliga hyresgäster trivs och

Medarbetarnas åldersfördelning



31 december	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal anställda	2	3	5	12	19	25	36
Antal konsulter	1	3	2	3	1	1	1

Snittåldern för samtliga medarbetare vid årets slut var 44 år. Av 37 stycken medarbetare var 14 kvinnor och 23 män.

vill stanna. Ytterligare en central uppgift för de affärsansvariga är att hitta nya och effektiva lösningar för att möta hyresgästernas önskemål. Effektiva och för hyresgästen anpassade lokaler gynnar fastighetens driftöverskott såväl som de ger nöjda hyresgäster. Bolagets fokus på lokal närvaro ger goda relationer med hyresgästerna och NP3s storlek möjliggör att de affärsansvariga ofta kan erbjuda flytt till andra lokaler i beståndet om till- eller ombyggnation inte är möjlig i befintlig lokal.

Drift och fastighetsförvaltning

Under 2017 har bolaget bedrivit ett utvecklingsarbete i syfte att optimera förvaltningen. Detta arbete har varit såväl kvalitetshöjande som kostnadsbesparande och harmoniseringsarbetet kommer att fortsätta under 2018. Erfarenhetsöverföring mellan de olika affärsområdena bidrar med ständiga förbättringar till "best practice" på väg mot vår vision.

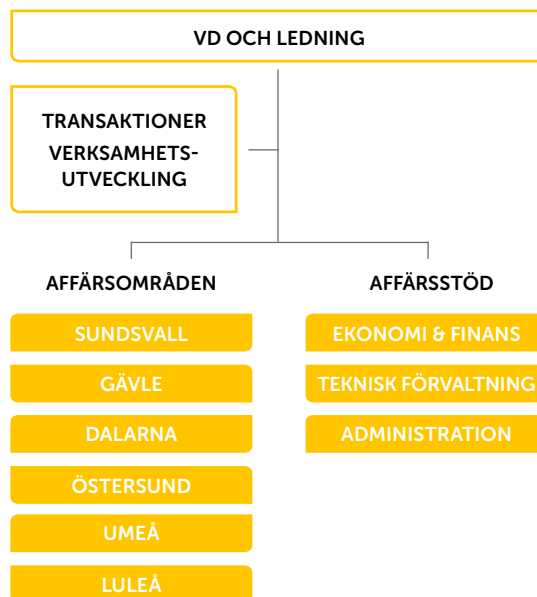
Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom välutvecklade samarbetsavtal. Syftet är att behålla en liten och snabbfotad organisation där bolaget har de väsentliga funktionerna internt och de mer standardiserade tjänsterna hanterade av underleverantörer. Det är viktigt för bolagets varumärke och för att behålla hyresgäster att de externa leverantörerna av fastighetsskötsel och underhåll är tillgängliga för hyresgästerna och att de tillhandahåller service, underhåll och skötsel på avtalad tid och med säkerställd kvalitet.

Finansiering, ekonomisk förvaltning & övrig verksamhetsutveckling

De koncerngemensamma funktionerna innefattar bland annat ekonomiavdelningen, finansiering, fastighetsvärdering, verksamhetsutveckling samt analys och transaktion.

Under året har bolaget arbetat med omstrukturering av den ekonomiska förvaltningen och förändringar av ansvarsområden och roller. Förändringen innebär ett delar av tidigare outsourcad funktion nu hanteras av egen personal. Förändringen innebär bland annat ett bättre arbetssätt, ökad kontroll och samtidigt en kostnadsbesparing. En ny organisationsstruktur är ett led i att anpassa organisationen för en fortsatt expansiv tillväxt. Ett flertal IT-applikationer har flyttats till en egen server vilket har medfört ökad tillgänglighet och ökad effektivitet. Lönehanteringen har digitaliserats och outsourcats.

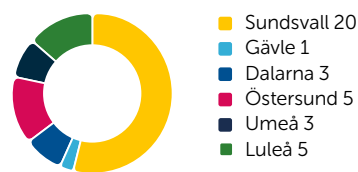
Organisation



Antal medarbetare uppdelade per arbetsområde



Antal medarbetare per affärsområde



Fältjägaren 4, Östersund



Förvaltningsberättelse 2017

Verksamheten

NP3 Fastigheter AB (publ) är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag inriktat på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst 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, kontor och övrigt.

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. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Sundsvall.

Organisation

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner; uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning. Vid årsskiftet har bolaget 37 medarbetare där 36 är anställda av bolaget och en är inhyrd konsult.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 677 mkr (529).
- Koncernen redovisar ett driftöverskott om 477 mkr (383) och ett resultat före skatt om 554 mkr (500).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 33 mkr (23).
- Moderbolaget redovisar ett rörelseresultat om -24 mkr (-21) och ett resultat före skatt om 80 mkr (98).

Kommentar till årets resultat finns på sidan 77.

Årets väsentliga händelser

- 2017 är det tredje året som bolaget varit noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
- Under året har bolagets fastighetsbestånd vuxit via förvärv med 43 stycken fastigheter till ett värde om 1 406 miljoner kronor. Investeringar i befintliga fastigheter och i nybyggnation har skett med 176 miljoner. Förvärv av fastigheter har skett i bolagets samtliga marknadsområden, men Östersund och Gävle är de områden som haft störst tillväxt i fastighets- och hyresvärde. Under Q4 förvärvades 25 stycken fastigheter till ett värde av 514 miljoner kronor som tillträtts under Q1 2018.

- Bolaget har under året avyttrat elva fastigheter, varav fem obebyggda, till ett sammanlagt värde om 259 miljoner kronor.
- Organisationen har stärkts med 13 nya medarbetare och tre medarbetare har slutat.
- Fastighetstidningens utmärkelse Årets Fastighetsägare 2017 gick till NP3. När stiftelsen Allbright presenterade sin jämställdhetsrapport 2017 var NP3 överst på listan av börsnoterade bolag.

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. Det tidigare tillväxtmålet att nå ett fastighetsvärde om minst åtta miljarder kronor har uppnåtts under Q1 2018. Tillväxten bedöms dock att fortsätta i oförminskad takt det närmaste året.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Överkursfond	1 370 598 435
Balanserad vinst	-64 772 599
Årets resultat	63 396 247
Summa	1 369 222 083

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 2,70 kr/stamaktie	146 715 154
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	21 735 578
Balanseras i ny räkning	1 200 771 351
Summa	1 369 222 083

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 stycken registrerade stamaktier. Genom den företrädesemission av preferensaktier som genomfördes i mars 2018 har bolagets aktiekapital ökat med 10 867 789 stycken preferensaktier.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid årets slut, st	234	197	163	125	66
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid årets slut, tusen kvm	934	787	614	473	237
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	7 732	6 165	4 580	3 333	1 737
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 278	7 833	7 464	7 044	7 343
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	92	94	95
Överskottsgrad, % ¹	71	72	74	77	78
Direktavkastning, % ¹	6,9	7,2	7,8	8,0	8,1
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, % ¹	18,6	21,1	11,5	15,2	15,2
Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %	-	-	-	13,6	8,4
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,9	1,7	1,6	1,3	1,5
Skuldkvot, ggr ¹	10,2	10,8	10,7	11,5	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	3,6	3,7	4,1	3,5	2,9
Belåningsgrad fastigheter, % ¹	60,8	58,2	56,3	58,4	59,7
Soliditet, % ¹	32,5	35,3	35,9	41,5	15,4
Soliditet inkl. konvertibla lån, %	-	-	-	-	37,8
Genomsnittlig ränta, %	2,67	2,66	2,64	2,73	3,9
Aktierelaterade före utspädning					
Antal aktier vid årets slut, tusental	54 339	54 339	50 351	48 451	344
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 339	51 548	49 227	25 529	271
Eget kapital, kr/aktie	47,56	41,69	35,23	31,79	40,67
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	52,65	45,09	37,53	32,90	
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,79	4,90	4,10	4,34	9,69
Resultat efter skatt, kr/aktie	8,22	7,89	3,83	5,53	5,84
Utdelning, kr/stamaktie (Förslag för 2017)	2,70	2,40	2,15	0,50	-
Utdelning, kr/preferensaktie (Förslag för 2017)	2,00	-	-	-	-
Aktierelaterade efter utspädning					
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental	-	-	-	-	807
Antal aktier vid årets slut, tusental	54 339	54 339	50 351	48 451	1 151
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 339	51 548	49 227	33 628	907
Eget kapital, kr/aktie	47,56	41,69	35,23	31,79	29,87
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,79	4,90	4,10	3,29	2,90
Resultat efter skatt, kr/aktie	8,22	7,89	3,83	4,45	2,43
Aktiekurs vid årets slut kr/aktie	52,00	46,00	43,40	34,60	-

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.

1) Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämningar och definitioner se sid 104-105

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2017 Kvartal 4 okt-dec	2017 Kvartal 3 jul-sep	2017 Kvartal 2 apr-jun	2017 Kvartal 1 jan-mar	2016 Kvartal 4 okt-dec	2016 Kvartal 3 jul-sep	2016 Kvartal 2 apr-jun	2016 Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade								
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	234	222	223	206	197	190	175	165
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	934	897	892	827	787	761	717	625
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	7 732	7 261	7 117	6 520	6 165	5 759	5 346	4 749
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 278	8 095	7 978	7 884	7 833	7 567	7 456	7 598
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	92	93	93	92	92
Överskottsgrad, % ¹	69	74	73	67	71	77	74	67
Direktavkastning, % ¹	1,7	1,8	1,8	1,7	1,8	1,9	1,8	1,7
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, % ¹	4,6	4,2	6,4	3,4	7,1	5,5	4,6	3,8
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,9	1,9	1,9	1,7	1,7	1,9	1,8	1,6
Skuldkvot, ggr ^{1,2}	10,2	10,9	11,4	10,7	10,8	11,6	11,2	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	3,2	3,7	3,6	3,8	4,0	3,6	3,7	3,5
Belåningsgrad fastigheter, % ¹	60,8	60,9	61,9	59,1	58,2	62,1	60,9	56,9
Soliditet, % ¹	32,5	32,7	32,1	34,7	35,3	32,7	32,8	36,0
Genomsnittlig ränta, %	2,67	2,71	2,79	2,66	2,66	2,68	2,76	2,65
Aktierelaterade								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	50 598	50 598	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	53 627	50 598	50 430	50 351
Eget kapital, kr/aktie	47,56	45,44	43,58	43,15	41,69	38,57	36,12	36,58
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	52,65	49,79	47,62	46,64	45,09	41,56	38,85	39,01
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,44	1,59	1,46	1,29	1,40	1,35	1,18	0,98
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,12	1,86	2,78	1,46	2,80	2,06	1,66	1,36
Aktiekurs vid periodens slut kr/aktie	52,00	48,40	46,90	46,70	46,00	49,50	41,20	41,70

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

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner, se sidan 105.

²⁾ Från kvartal fyra 2017 är definitionen för skuldkvot ändrad. NP3s policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerade tal gäller och räknas således inte om enligt den nya definitionen som finns beskriven på sidan 105.

Finansiering

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 expandera. Vald kapitalstruktur och kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten till en avvägd nivå av finansiell risk.

Finanspolicy

NP3s finanspolicy syftar till klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyen arbetar bolaget med att styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Styrelsen har definierat ett antal mål för finansverksamheten:

Mål gällande kapitalbindning	Utfall
Kapitalbindningstiden ska lägst vara två år för låneportföljen	2,9 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	41 %
Förutom den ränta som är rörlig ska ränteförfalltidpunkterna fördelas över en sju års period	Uppfyllt
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst 1 år	2,4 år

Övriga mål avseende finansverksamheten	Utfall
Belåningsgraden ska uppgå till mellan 55 och 65 procent	60,8 %
Bolagets räntetäckningsgrad ska minst uppgå till 2 ggr	3,6 ggr

Skuldförvaltning

Organisatoriskt är finansverksamheten centrerad till moderbolaget genom likviditetsplanering, cash management, upplåning och ansvar för ränte- derivat och låneportfölj.

Skuldförvaltning syftar till att löpande säkerställa att bolaget genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv förvaltning. Relationen med kreditgivare är av stor vikt för bolaget. Bolaget strävar efter att i alla hänseenden vara en stabil och betrodd motpart genom att informationen till kreditgivare ska vara transparent, korrekt och lättillgänglig.

Under bolagets uppbyggnadsfas har belåning mot kreditinstitut i huvudsak placerats mot respektive fastighet i fastighetsägande bolag vilket har medfört en stor mängd



”NP3 ska vara en stabil och betrodd motpart genom att informationen till kreditgivare ska vara transparent, korrekt och lättillgänglig.”

Linda Ekman
CFO

Eget kapital och skulder



fastighetskrediter. Under 2017 har bolaget arbetat med att ytterligare effektivisera skuldförvaltningen genom att reducera antalet låne- och kreditavtal samt överföra fastighetsfinansieringen till moderbolaget.

Finansiering	2017-12-31	2016-12-31
Antal lån	65	91
Total låneskuld, mkr	4 869	3 752
Obligationslån, mkr	853	425
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,67	2,66
Likvida medel, mkr	150	151
Belåningsgrad, %	61	58
Soliditet, %	32	35

Kapitalförsörjning

Bolaget utvärderar regelbundet kapitalbehov, baserat på intjäningsförmåga, nettoinvesteringsvolym, värdeutveckling i concernens fastigheter och utrymme till covenant i kreditavtal.

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital. En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget både på kort och lång sikt har tillgång till kapital som är tillräckligt stort i relation till verksamheten och till ett pris avvägt mot risk. Finansieringsrisk innebär att finansiering saknas eller mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt och för att minska den risken arbetar bolaget med god framförhållning, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider för krediter. (se tabell nedan)

I början av 2018 har bolagsstämman beslutat om emission av preferensaktier för att ytterligare öka bolagets flexibilitet och diversifiering av finansieringskällor.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 4 869 mkr (3 752), varav bankfinansiering uppgick till 4 013 mkr (3 311),

Obligation 853 mkr (425) och övriga räntebärande skulder till 3 mkr (15). Det innebär att säkerställda lån i bank utgör 82 procent och icke-säkerställda obligationslån 18 procent av totala räntebärande skulder. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital uppgick till 1,9 ggr.

Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgår till 438 mkr. Dessa avser i huvudsak krediter som kommer att förlängas på tre till fem års löptid, och det finns underliggande bekräftade lånelöften vilket medför att de i klassificeras som långfristiga.

Finansieringsstruktur

Under året har bolaget utökat sin finansiering dels via upplåning i bank dels via obligationsmarknaden genom att uppta en ny obligationsram om 700 mkr. Bolagets andra obligationsram har en löptid om fyra år som initialt nyttjades till 350 mkr och senare vid två tillfällen utökades med 100 respektive 150 mkr. Från dessa emissioner har 172 mkr använts till återlösen av bolagets tidigare obligation i syfte att proaktivt hantera refinansiering och förlänga kapitalbindningstiden. Vid årets slut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,9 år.

Under året har bolaget arbetat med att förbättra strukturen i kreditportföljen. Syftet är att reducera antalet låne- och kreditavtal samt finansiella motparter. Resultatet är bland annat att en låneportfölj om cirka 1,3 miljarder kronor, fördelade på ett 50-tal låneavtal, har omförhandlats till ett övergripande kreditavtal. Förändringen medför bättre villkor i form av förlängd kapitalbindningstid, en förbättrad räntestruktur och större handlingsutrymme vid förändringar i fastighetsportföljen. Arbetet med att anpassa den finansiella strukturen är långsiktigt och kommer att fortsätta under 2018.

Långsiktigt strävar bolaget mot en belåningsgrad kring 60 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 150 mkr, uppgick vid rapportdagen till 4 716 mkr vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 7 732 mkr ger en belåningsgrad om 61 procent (58). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framåtriktat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 10,2 ggr (10,8).

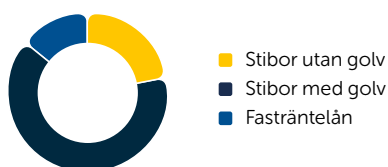
Börsnoterade obligationslån 2017-12-31

Löptid	Rambelopp	Utestående belopp	Återköp	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfallodag
2014/2018	500 mkr	253 mkr	172 mkr	4,90 %	Stibor 3M + 4,90	Ja	2018-10-15
2017/2021	700 mkr	600 mkr	-	4,02 %	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13

Räntebindning

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,67 procent (2,66). Att snittet har ökat under året beror på en högre andel obligationslån än vid ingången av året samt att derivatens påverkan är högre. Genomsnittlig ränta på banklån har sjunkit från 2,40 procent vid årets ingång till 2,11 procent.

Räntebas 2017-12-31



För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används lån till fast ränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Under året har bolaget utökat derivatportföljen med ytterligare swapavtal vilket har bidragit till en förlängning av genomsnittlig räntebindingstid till 29 månader mot 18 månader vid årets ingång. Vid årsskiftet är 41 procent av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett till sju år enligt tabell. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor tre månader.

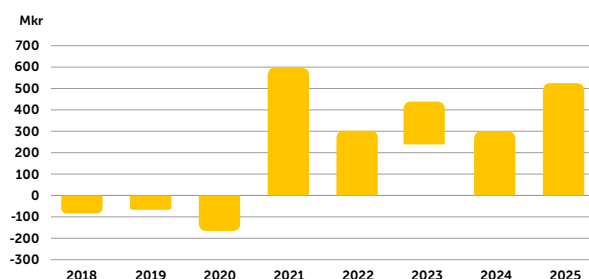
Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor	+ 0,5 %	+ 1 mkr
Förändring Stibor	+ 1 %	- 11 mkr

Derivat

Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -2 mkr (3) vid rapportdagen vilket medfört en negativ värdeförändring under året om -5 mkr (3) i resultatet.

Nettoexponeringen av NP3s derivatportfölj per sista december är totalt 1 606 mkr med förfall till och med slutet av 2025. Avtalen har tecknats med tre olika kreditgivare.



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 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

Bolaget har två utestående ramar för obligationslån, dessa har tre finansiella åtaganden enligt tabell nedan.

Åtaganden	2018	2021
Nettobelåning	> 65 %	> 70 %*
Räntetäckningsgrad	< 1,8 ggr	< 1,5 ggr
Soliditet	< 25 %	< 25 %

*samt ej överstiga 65 % vid två på varandra efterföljande rapporttillfällen.

Vidare finns vissa informationsåtagande vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq OMX. Samtliga åtaganden är uppfyllda.

Eget kapital och substansvärde

Vid rapportdagen uppgick eget kapital till 2 584 mkr (2 266) motsvarande 47,56 kronor per aktie (41,69). Soliditeten i bolaget uppgick till 32 procent (35).

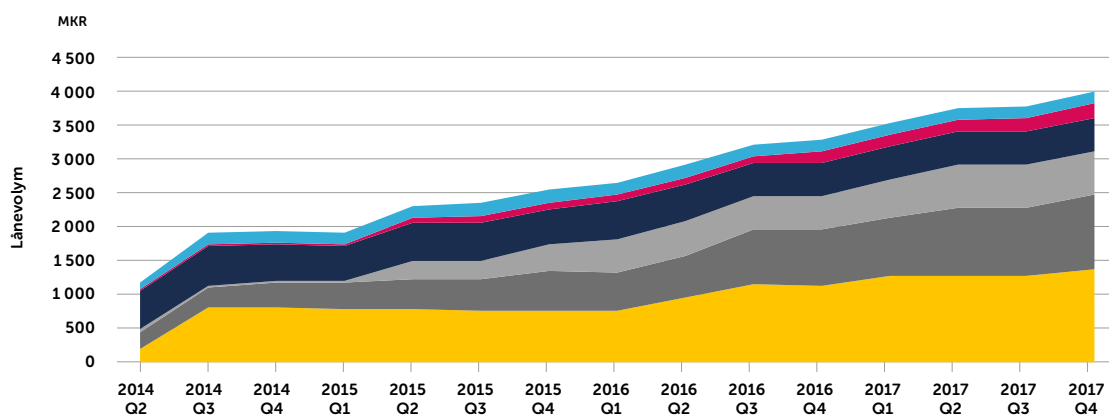
EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 2 861 mkr (2 450) vilket motsvarar 52,65 kronor per aktie (45,09).

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån								
	Derivat, mkr		Summa, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
31 december	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
-12 mån	-1 687	-600	2 842	2 264	4,08	3,15	58	61
1-2 år	-67	-	0	528	-	2,77	-	14
2-3 år	-167	100	0	168	-	1,58	-	4
3-4 år	597	-	700	171	0,13	2,68	14	5
4-5 år	300	300	300	405	0,26	0,90	6	11
5-10 år	1 025	200	1 025	200	1,20	0,37	22	5
Summa/genomsnitt	0	0	4 866	3 736	2,67	2,66	100	100

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån												
	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
31 december	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
-12 mån	438	458	2,20	2,56	253	-	4,90	-	691	458	14	12
1-2 år	466	650	2,02	2,62	-	425	-	4,90	466	1 075	10	29
2-3 år	966	604	2,10	2,04	-	-	-	-	966	604	20	16
3-4 år	584	897	2,10	2,12	600	-	4,00	-	1 184	897	24	24
4-5 år	1 391	517	2,10	2,09	-	-	-	-	1 391	517	29	14
5-10 år	168	185	2,24	2,24	-	-	-	-	168	185	3	5
Summa/genomsnitt	4 013	3 311	2,11	2,37	853	425	4,26	4,90	4 866	3 736	100	100

Kreditportföljens utveckling per långivare

Relationerna med bankerna är av central betydelse för bolagets framtida tillväxt. NP3 har succesivt adderat fler kreditgivare i takt med att bolaget vuxit. Grafen nedan speglar hur de olika kreditgivarna vuxit med NP3 under åren.



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.

■ Låg ■ Medel ■ Hög

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Påverkan på bolagets resultat och ställning	Sannolikhet
Hyresintäkter och förvaltning Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat i tillväxtorter i främst de norra delarna av Sverige. Fastigheterna rymmer ett stort antal hyresgäster med kommersiell verksamhet fördelat inom segmenten handel, industri, lager/logistik och övrigt. Spridningen i geografi, antal kontrakt och segment ger stabilitet. Risk kopplat till hyresgäster påverkas av det allmänna affärsklimatet. Minskade hyresintäkter eller inställda betalningar påverkar resultat, kassaflöde och på sikt även marknadsvärdering av bolagets fastigheter.				
Minskade hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Bolaget arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt som ger en stabil förfallostruktur på kontraktportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets segment och marknad är mindre konjunkturkänslig än A-läge vilket minskar risk.		■ ■
Kundförluster, kreditrisk	Inställda betalningar från kunder och konkurs av betydande hyresgäst.	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.		■ ■
Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader	Ökade fasta kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning. 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.		■ ■
Säsongsvariationer	Kostnader som varierar över tid på året till följd av väder och kyla påverkar resultatet enskilda kvartal.	Bolaget arbetar löpande med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Löpande avtalsförhandlingar görs för att få hyresgästerna själva att stå för dessa kostnader genom egna kontrakt vilket minskar bolagets exponering för variationer.		■ ■

				Sannolikhet
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Påverkan på bolagets resultat och ställning	
Förvärv och investeringar Bolaget är ett tillväxtbolag och genomför en stor mängd transaktioner varje år vilket är förenat med viss osäkerhet. Det samma gäller investeringsverksamheten med hyresgästpassningar och projekt för ny- till- och ombyggnad. Felaktiga förvärvs- eller investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och lägre avkastning på kapital. Bolagets organisation har stor erfarenhet och kompetens avseende förvärv och försäljningar och har en process för att minska risk i transaktioner. Bolaget gör inte större investeringar på spekulation utan på i förhand givna villkor.				
Risker vid 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.		
Investeringar i befintliga fastigheter samt ny- till- & ombyggnader	Felaktiga investeringsbeslut eller dåligt genomförda investeringsprojekt.	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.		

Fastighetsvärden Bolagets fastigheter värderas till verkligt värde varje kvartal och värdeförändringen redovisas över resultatet. Värdet påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastning och kalkylräntor. Marknadens avkastningskrav är en faktor som bolaget inte kan påverka men genom den geografiska spridningen av fastigheter på tillväxtorter bedöms risk för väldigt kraftiga värdeförändringar under kort tid som låg.				
Fastigheternas marknadsvärde	Fallande värden på bolagets fastigheter.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädling och vidareutveckling av befintliga fastigheter. Risken för fallande marknadsläge på en viss ort minskas genom fastigheternas geografiska spridning.		

Finansiering Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknad och räntenivåer. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler.				
Refinansieringsrisk	Risk att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. 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 med ett flertal finansieringskällor och lägger stort vikt vid en väl avvägd låneförallostruktur. 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.		
Ränterisk	Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde.	För att begränsa ränterisk över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde används lån till fast ränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar.		

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Påverkan på bolagets resultat och ställning	Sannolikhet
Miljörisk				
Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande risk för bolaget. Däremot är miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter av betydelse och kan få påverkan på bolaget om saneringsbehov uppstår.				
Miljörisk kopplat till föroreningar	Om förorenad mark upptäcks på någon av bolagets fastigheter finns det risk för att den måste saneras och bolaget kan åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande.	Bolaget har god kontroll över på vilka fastigheter som det bedrivs tillståndspliktig verksamhet och kontrollerar alltid tidigare verksamhet på förvärvade fastigheter. Bolaget är inte och har inte tidigare varit föremål för något krav avseende avhjälpande eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.		■ ■
Skatt				
Förändringar i skattelagstiftning såsom nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt eller andra tillämpliga skatter har påverkan på bolagets resultat. Risk i felaktig tolkning eller tillämpning av lagar och regler gällande moms och skatt kan få konsekvenser för resultat och ställning. Skatt påverkar dessutom kalkyler och kan få inverkan på värderingsberäkningar.				
Skattelagstiftning	Ändrad lagstiftning avseende skatter och avgifter. Flera utredningar om förändrade regelverk för beskattning pågår.	Bolaget har ett tydligt och okomplicerat upplägg avseende skatt och är noga med att följa de lagar och regler som finns. Kontinuerlig utbildning inom området görs, samt vid behov tas hjälp av skattekonsulter när mer komplicerade frågor uppstår.		■ ■
Medarbetare och organisation				
Bolaget har en liten organisation med stort individuellt ansvar hos medarbetarna. Bolagets utveckling är till hög grad beroende av bolagets ledning och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolagets framtida framgång beror därför bland annat på förmågan att kunna behålla och fortsätta att motivera dessa medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och anställda.				
Medarbetare	Förlusten av en eller flera nyckelpersoner kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade och att bolaget inte når de mål man satt upp.	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.		■ ■
Etik och korruption	Risk att anställda uppträder på ett sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Bolaget har tagit fram en uppförandekod och accepterar inga former av hot, mutor, eller oetiskt uppträdande. Etiska frågor diskuteras löpande vid personalträffar för att förebygga och skapa kunskap inom dessa frågor.		■ ■
Rapportering och intern kontroll				
Bolagets finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning samt följa de redovisningsregler som är tillämpliga. En missvisande rapport skulle kunna ge osäkerhet hos investerare och leda till negativ kurspåverkan och ökad riskpremie. Risk finns att bristfälliga interna rutiner och/eller oegentligheter orsakar störningar eller skada i verksamheten.				
Rapportering	Medvetna eller omedvetna fel i rapportering.	Bolaget har en väl fungerande intern kontroll och en kultur som bygger på ordning och reda. Rapporteringsfunktionen utgörs av kompetent och erfaren personal som löpande följer utvecklingen av nya eller förändrade redovisningsregler.		■ ■

Hållbarhet

Långsiktighet och hållbarhet är varandras förutsättningar. Frågor om långsiktigt värdeskapande och hållbarhet är en integrerad del av den övergripande styrningen av företaget för vilket styrelse och vd är ytterst ansvariga.

Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i NP3s uppförandekod som baseras på FN:s Global Compacts tio internationella principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorruption.

Lagkraven kring hållbarhetsrapportering kräver i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel att bolag ska upplysa om konsekvenserna av bolagets verksamhet inom miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption. Enligt ÅRL ska även bolagets affärsmodell redovisas, den återfinns på sidorna 8-9. NP3 har valt att dela upp sin hållbarhetsrapport utifrån tre olika hållbarhetsperspektiv vilka tillsammans innefattar rapportering inom de lagstadgade områdena.

NP3s rapportering

- Miljöperspektivet
- Medarbetarperspektivet – innefattande sociala förhållanden och personal
- Det affärsetiska perspektivet – innefattande respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

NP3 har ett antal styrande dokument som uppställer ramarna inom hållbarhetsområdet. Nedan redovisas vilka policydokument som är ledande för de olika delarna av hållbarhetsarbetet.

	Miljö	Sociala förhållanden & personal	Mänskliga rättigheter	Korruption
Policy-dokument	• Uppförandekod	• Uppförandekod • Jämställdhets- & mångfaldspolicy • Rutin för kränkande särbehandling & trakasserier	• Uppförandekod	• Uppförandekod • Policy för affärsetik

Väsentliga risker

Hållbarhetsrisker utvärderas årligen tillsammans med andra risker av ledning och styrelse. De väsentliga hållbarhetsriskerna rör leverantörsled, mutor/korruption samt hälsa och säkerhet. Hanteringen av hållbarhetsrisker är en integrerad del av bolagets riskhantering. Läs mer om NP3s riskhantering på sidorna 58-60 under avsnitten:

- Miljörisk
- Förvärv och investeringar
- Medarbetare och organisation

Miljö

NP3 förvaltar fastigheter och utvecklar projekt som berör ett stort antal människor och har ansvar för hyresgästernas trivsel i den miljö de vistas.

Miljöfrågorna ska integreras i det dagliga arbetet och verksamheten ska bedrivas resurseffektivt. NP3 arbetar med att minska bolagets påverkan på miljön, i det sammanhanget är minskningen av energiförbrukningen ett viktigt mål. NP3 ska välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön. Kunskap och kompetens om miljö skall utvecklas successivt hos alla medarbetare.

NP3 ska:

- Integrera miljöfrågorna i verksamheten så att företaget uppfyller myndigheters och kunders krav.
- Tillse att man uppfattas som ett företag med hänsyn 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.

NP3 har ännu inte möjlighet att redovisa klimatavtryck och energibesparingar för hela bolaget. Vi har som första steg valt att rapportera utvalda delar som är representativa för hur bolaget arbetar med att minska bolagets miljöpåverkan.

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 i majoriteten av fastigheterna använda 100 procent ursprungsmärkt el, vilket innebär att all energi som används kommer från förnybara energikällor. Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2017.

Miljöcertifiering

NP3 ska miljöcertifiera alla nybyggnationer. Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsprogram. NP3 har på balansdagen fem stycken miljöcertifierade fastigheter. Fyra stycken fastigheter genomgår för närvarande en process för att bli miljöcertifierade.

Incitament för energibesparing

NP3 arbetar med att skapa incitament för resurseffektivitet hos hyresgästerna genom att låta dem i så stor utsträckning som möjligt bära sina egna kostnader för el och värme. Beräknat på area så täcktes 30 procent av kalla kontrakt där hyresgästen står för värmen själv via egna abonnemang, 48 procent av arean täcktes av kalla kontrakt där NP3 som fastighetsägare står för värmen via preliminärdebitering och avräkningar. Resterande 22 procent är varma kontrakt där NP3 stod för kostnaden. NP3 har som målsättning att antalet kalla kontrakt skall öka.

Mätning av energiförbrukning

NP3 har från och med 2017 börjat mäta el- och fjärrvärmeförbrukningen i beståndet med utgångspunkt för miljöförbättrande åtgärder. Hittills har mätningar gjorts i fastigheter som motsvarar knappt 25 procent av arean. I de 30 fastigheter mätningen

gjordes uppgick energiåtgången till 71 kWh/kvm. Notera att fastigheternas förbrukning är den förbrukning som debiteras via fastighetsägande bolag. Förbrukningen skall inte ses som hela förbrukningen i fastigheten. Målsättningen är att utöka mätningarna till en större del av beståndet samt att utifrån den nollmätning som gjorts succesivt minska energiåtgången.

Avsätta medel för investeringar i energibesparande åtgärder

NP3 avsätter årligen medel för att konvertera fastigheterna till effektivare system för värme och ventilation och minskar därmed förbrukningen. Denna typ av investering kommer att från och med verksamhetsåret 2018 att särredovisas. Nedan redovisas fyra stycken energibesparande projekt för 2017.

- I takt med att LED installeras tillförs värden genom belysningens successivt minskade energiförbrukning vid användning. Den energieffektivitet som LED bidrar med innebär att armaturen använder mindre energi för att ge lika mycket eller mer ljus jämfört med en traditionell glödlampa. Nedan redovisas ett av våra projekt för byte av kvicksilverlampor till LED-belysning.

	Ca antal	Effekt/st	Tot. effekt kWh	Års-timmar	kWh/år	Kr/år (1kr. kWh)
Kvicksilverarmaturer	150	165	24,7	5000	123 500	123 500
LED	150	38	5,7	5000	28 500	28 500

- Hemsta 12:21 – Konvertering av luftburen värme till vattenburen värme. Fastighetens värmeförbrukning minskade med 55 MWh/år (35 %), elförbrukning minskade med 15 000 kWh/år. Investering 250 tkr, besparing 35 tkr/år.
- Tällberg 4:13 – Modernisering av styranläggning samt montage av direktdrivna energieffektiva fläktar. Minskad värmeförbrukning med 20 MWh/år samt minskad elförbrukning med 65 000 kWh/år, totalt 750 tkr investering varav energieffektivisering 340 tkr, Besparing 83 tkr/år.
- Sörby Urfjäll 30:2 – Separering av fjärrvärmecentral så att industriell verksamhet får egen värmecentral och mätning. Genom att hyresgästen själv kan påverka sin förbrukning ökar medvetenheten om kostnaderna och förbrukningen sjunker. Överskottsgraden för NP3 ökar dessutom på fastigheten.

Fokusområde	Beskrivning av indikator	Styrning och uppföljning
Ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter	Antal miljöcertifieringar /pågående processer	Mål om certifieringar rapporteras i kvartalsrapporterna.
Energi och utsläpp	Energianvändning inom organisationen och för fastigheterna.	Styrs av hållbarhetspolicy i uppförandekoden. Nollmätning 2017, uppföljning av nyckeltal årligen.
Incitament för energibesparing	Kontaktsstruktur kalla/varma avtal	Nyckeltalet följs upp årligen.

Medarbetare

Trivsel och god hälsa bidrar till en bra arbetsmiljö och har stor betydelse för den långsiktiga utvecklingen av såväl individ som företag. Arbetsmiljön ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund, både ur fysisk, psykisk och social synvinkel. Målet är att ingen ska bli sjuk av eller skadad i jobbet. NP3 står för en trygg anställning och har ett proaktivt förhållningssätt till hälsa och säkerhet och förbättrar kontinuerligt vår medvetenhet, kompetens och kunskap.

NP3 ska erbjuda en god arbetsmiljö. På så sätt främjar vi fysiskt och socialt välbefinnande och förebygger arbetsrelaterade skador och sjukdomar. Arbetsmiljön ska vara säker för NP3s medarbetare och uppfyllt enligt nationella lagar och avtal. NP3 stödjer aktivt motion och förebyggande hälsa, välmående och friska medarbetare gynnar bolaget. NP3 som arbetsplats ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Arbetsplatsen ska vara fri från mobbning, särbehandling eller annan kränkande behandling, alla medarbetare ska känna sig trygga och respekten för oliktänkande ska säkras.

NP3 eftersträvar att det finns en balans mellan könen såväl mellan ledare som medarbetare. Alla medarbetare ska ges lika möjligheter. Vid rekrytering eller befordran av medarbetare utgår vi från de kvalifikationer som krävs oberoende av nationalitet, kön, religion, sexuell läggning, funktionsnedsättning eller ålder.

Fokusområde	Beskrivning av indikator	Styrning och uppföljning
Mångfald och lika möjligheter	Sammansättning och uppdelning av anställda efter kön och åldersgrupp.	Styrs av jämställdhetspolicyn. I rutin för trakasserier finns vägledning hur drabbad och bolaget hanterar frågan.
Hälsa och säkerhet	Skador, sjukdom, olyckor	Nyckeltal följs upp årsvis. Rutiner finns i personalhandboken för hantering av hälso-relaterade frågor.
Anställningsförhållanden	Personalomsättning	Styrs av uppförandekoden. Planerad process för medarbetarundersökning under 2018.

För sammansättning av anställda på kön och ålder samt sjukfrånvaro se avsnittet om medarbetare och organisation. Tre personer valde att avsluta sin anställning under 2017. Under året blev NP3 etta på stiftelsen Allbrights lista över de mest jämställda börsbolagen. Inga arbetsplatsolyckor rapporterades under året. Inga ärenden avseende avsteg från policydokumenten rörande sociala förhållanden och personal inrapporterades under 2017.

Affärsetik

Under året upprättades en uppförandekod för att betona de principer som styr NP3s förhållande till medarbetare, affärspart-

ner och andra intressenter. Koden är godkänd av NP3s styrelse. Utöver uppförandekoden har NP3 tagit fram en policy för affärsetik som är mer detaljerad gällande frågor om mutor och upphandlingar. I policyn för affärsetik finns även konkret vägledning för exempelvis representation och gåvor. NP3s uppförandekod ger tydliga riktlinjer för hur ett ansvarsfullt företagande ska bedrivas genom att sammanfatta koncernens syn på bland annat mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och antikorruption, jämte miljöansvar. Samtliga medarbetare omfattas av och ska följa uppförandekoden.

Utvärdering av leverantörer

Leverantörer, återförsäljare, konsulter samt övriga affärspartners uppmanas att tillämpa principerna som följer av NP3s uppförandekod. Vid utvärdering av framtida och nuvarande leverantörer ska principerna i uppförandekoden tillämpas. Arbetet med mänskliga rättigheter i leverantörsledet säkerställs genom utbildningsinsatser och krav på självkontroll.

Respekt för mänskliga rättigheter

NP3 stöder och respekterar skyddet av mänskliga rättigheter och säkerställer att medverkan till brott mot mänskliga rättigheter inte förekommer. När underleverantörer anlitas skall uppförandekoden fungera som en viktig vägledare vid utvärdering av leverantörerna.

Fokusområde	Beskrivning av indikator	Styrning och uppföljning
Antikorruption	Antal bekräftade fall av korruption. Antal samarbetsavtal som avslutats på grund av fall av korruption	Etiska frågor diskuteras kontinuerligt av styrelse och ledning. Styrs av policy för affärsetik och uppförandekod. Möjlighet att rapportera misstanken om överträdelse till medlem av revisionsutskottet.

Det finns inga bekräftade fall av korruption eller missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning, eller misstanke om sådana, under 2017. Inga ärenden avseende avsteg från uppförandekoden eller policyn för affärsetik inrapporterades under 2017.



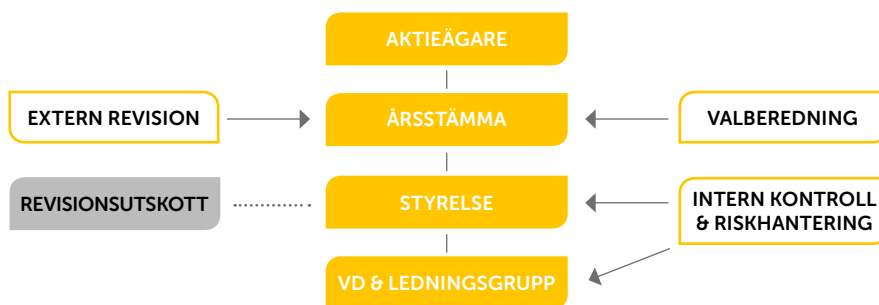
Andreas Nelvig, vd och Anders Nilsson, styrelsens ordförande



Bolagsstyrningsrapport

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.



Externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd instruktion
- Firmateckning och attestordning
- Policy för information och IR, Insiderpolicy, Uppförandekod och Policy för affärsetik
- Finanspolicy, Värderingspolicy och Hållbarhetspolicy
- Processer för intern kontroll och riskhantering

Bolagsordning

Bolagets firma är NP3 Fastigheter Aktiebolag och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Sundsvall. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet. Bolagets fastigheter ska till övervägande del vara belägna i norra Sverige. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida.

I min roll som ordförande kan jag konstatera att vi har en bra fungerande styrelse med en väl avvägd kompetenssammansättning. Den faktorn möjliggör en effektiv bolagsstyrning som skapar förtroende hos aktiemarknaden och övriga intressenter.

Styrningen innebär bland annat att NP3 har en tydlig ansvarsfördelning i sin organisation och att rapporteringen sker med rutiner av hög kvalitet såväl avseende nyckeltal och resultat som regulatoriska krav.

Styrelsen både vägleder och stödjer företagsledningen i det löpande arbetet och 2017 blev återigen ett verksamhetsår där NP3 nått uppsatta huvudmål till gagn för våra aktieägare. Det är glädjande att vi även i år kan föreslå ökad utdelning. Alla intjänade kronor delas dock inte ut och den del av vinsten som styrelsen föreslår stämman ska överföras i ny räkning ska användas effektivt i vår tillväxt och i förädling av beståndet.

NP3s företagsledning har på ett skickligt sätt jobbat i enlighet med bolagets strategier där expansion och förädling av det befintliga fastighetsbeståndet har kombinerats. Noteras kan också att NP3 har en helt jämställd företagsledning vilket har uppmärksammats i media.

Styrelsens arbete följer en arbetsordning som säkerställer att inga väsentliga ansvarsområden missas. Med successivt förbättrad rapportering från företagsledningen kan styrelsen också lägga alltmer fokus på NP3s mål och strategier framåt. Ärligen genomförs en styrelseutvärdering, i vilken också vd:s insatser ingår, vars resultat redovisas till valberedningen och utgör ett verktyg för styrelsens eget förbättringsarbete.

Givetvis påverkar det goda marknadsläget NP3s framgångsrika utveckling. Så småningom kommer säkert en konjunktursättning och vi följer löpande påverkansgraden genom känslighetsanalyser vilka till dels publiceras i vår rapportering.

Successivt har NP3 ökat projektverksamheten genom utnyttjande av byggrätter med sådana lägen att hyresgäster tecknar långa avtal innan byggnation sker. Bolagets projektorganisation består av medarbetare med lång erfarenhet och investeringarna sker under betryggande kontroll. Andelen projekt av denna typ kan bli föremål för ökning kommande år.

Bra finansiering av kommande expansion är en viktig framgångsfaktor. NP3 har en bra dialog med bankerna och kombinationen med obligationer och de under 2018 lyckosamt introducerade preferensaktierna ger oss en flexibel verktygslåda för fortsatt utveckling.

Avslutningsvis vill jag tacka alla NP3s intressenter och bolagets personal som gör det möjligt att fortsätta vår resa inom den svenska fastighetsmarknaden.

Mars 2018



Anders Nilsson

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning (koden) är tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Bolag behöver inte följa kodens samtliga regler om motiv till att inte göra så finns och förklaras. Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan att styrelsen i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha. Förutom denna avvikelse är det styrelsens uppfattning att bolaget i alla avseenden följer koden.

Aktier och aktieägare

NP3 Fastigheters aktie är registrerad för handel på Nasdaq Stockholm AB Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till 54 338 946 stycken fördelade på cirka 4 200 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 7,3 procent av utländska investerare. 10 procent av det totala antalet aktieägare utgörs av juridiska personer vilka äger 90 procent av aktierna, 90 procent av det totala antalet ägare är fysiska personer och de har en ägarandel om 10 procent. NP3 har ingen direkt registrerad aktieägare med ett innehav överstigande tio procent. Aktiekapitalet uppgår till 190 186 310 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, kon-

vertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

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 2017

Senaste årsstämma ägde rum den 2 maj 2017 i Sundsvall, vid stämman representerades 26 755 796 aktier, motsvarande

49 procent av totala antalet aktier och röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2016 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 2 maj:

- Utdelning om 2,40 kr per aktie för räkenskapsåret 2016.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 300 tkr och till övriga ledamöter om 150 tkr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare totalt 100 tkr att fördelas på det sätt medlemmarna i revisionsutskottet själv beslutar.
- Att styrelsen skall bestå av sex styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Anders Nilsson, Gunnar Lindberg och Elisabeth Norman. Nyval av ledamoten Olof Johansson. Styrelseledamoten Anders Nilsson valdes till ny styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa ordinarie bolagsstämma.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till vd och ledande befattningshavare.
- Ändring i bolagsordningen vilket möjliggör införandet av ett nytt aktieslag, preferensaktier, som kan komma att emitteras på basis av framtida bolagsstämmobeslut.
- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 425 000 stamaktier i syfte att kunna erbjuda aktier till investerare i samband med förvärv av fastigheter.
- Protokoll från årsstämman den 2 maj 2017 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning inför årsstämman 2018

Valberedningen ska enligt beslut på bolagsstämman den 2 maj 2017 bestå av fyra ledamöter. En av ledamöterna ska vara styrel-

sens ordförande och tre av ledamöterna ska vara representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i augusti. Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöterna och ordföranden samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor.

Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess ny valberedning har utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöternas enas om annat, vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren. Valberedningens arbete utförs i enlighet med de instruktioner som antagits och, såvitt tillämpligt, i linje med svensk kod för bolagsstyrning. Under 2017 har styrelsen beslutat att anta policy för mångfald som utgörs av svensk kod för bolagsstyrning regel nr 4:1 vilken valberedningen har att förhålla sig till.

Valberedningen inför årsstämman 2018 har följande sammansättning:

- Poularde AB utsåg Lars Göran Bäckvall, vd Poularde AB.
- AB Sagax utsåg David Mindus, vd AB Sagax.
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB utsåg Johannes Wingborg, ägaransvarig Länsförsäkringar Fondförvaltning.
- Anders Nilsson, ordförande i styrelsen för NP3 Fastigheter AB.
- Valberedningen har haft två protokollförda sammanträden inför årsstämman 2018 samt intervjumöten med nuvarande ledamöter.

Inför årsstämman 2018

Inför årsstämman den 2 maj 2018 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 2,70 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie.
- att ersättning till den verkställande direktören ska utgöras av fast lön, övriga förmåner samt pension. Rörlig lön kan max uppgå till 3 månadslöner. Ersättning till andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner.
- att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Bemyndigandet får inte utnyttjas i större utsträckning än att totalt 5 400 000 stamaktier och 10 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2018/2021 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Gunnar Lindberg, Anders Nilsson och Olof Johansson. Till styrelsens ordförande föreslås omval av styrelseledamoten Anders Nilsson.
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 300 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 150 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska sammanlagt utgå med 100 000 kr.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 000 000 kr (1 150 000 kr).

- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter skall vara 5 stycken (6).
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2019 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer, med undantag för förslaget nedan, samt att dessa gäller tills vidare. Valberedningen föreslår att "Person från bolagsledningen eller ledamot av styrelsen, med undantag för styrelsens ordförande, ska inte vara ledamot av valberedningen", stryks och ersätts med "Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare".

Styrelse



Fr. v. Lasse Bäckvall, Elisabeth Norman, Anders Nilsson, Åsa Bergström, Olof Johansson och Gunnar Lindberg

Ledamot	Oberoende i förhållande till				Deltagande av totalt antal möten		Aktieinnehav per 2018-03-12		
	Invalid	Avgått	Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisions- utskottsmöten	Arvode	Stamaktier	Preferensaktier
Rickard Backlund	2010	2017	Ja	Ja	4/13	-	*		
Åsa Bergström	2016		Ja	Ja	13/13	4/4	190	4 200	
Lars Göran Bäckvall	2010		Nej	Ja	13/13	-	150	11 364 092	2 144 674
Lisa Flodin	2014	2017	Ja	Ja	4/13	1/4	*		
Olof Johansson	2017		Ja	Ja	9/13	-	150		
Gunnar Lindberg	2016		Ja	Ja	13/13	3/4	180	25 000	5 000
Anders Nilsson (ordf.)	2011		Ja	Ja	13/13	3/4	300	105 000	22 000
Elisabeth Norman	2015		Ja	Ja	12/13	3/4	180		

* Rickard Backlund och Lisa Flodin avgick från styrelsen vid stämman den 2 maj 2017 och Olof Johansson blev invalid vid samma tidpunkt. Lisa Flodin avgick även från revisionsutskottet i samband med att hon lämnade styrelsen och Anders Nilsson avgick från revisionsutskottet i samband med att han blev vald till styrelsens ordförande.

ÅSA BERGSTRÖM

Född 1964

Civilekonomexamen, Uppsala universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), Selfoss Invest AB, CFO och vice vd i Fabege AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabegekoncernen.

Bakgrund: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.

LARS GÖRAN BÄCKVALL

Född 1946

Väg- o Vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i NPF Fastighetsutveckling AB, Vallsundet Mark AB, styrelseledamot i NP Fast AB, Poularde AB, Nederberga AB, Knut Karlsson Invest AB, Norrlandspojkarna Invest AB, Målås Fastighets AB, Norrlandspojkarna Utveckling AB, Frösö Park Hotel AB, Frösö Park Fastighets AB, BBFV i Norrland AB, Triphon Capital AB

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

OLOF JOHANSSON

Född 1960

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Skorp-hults Fastigheter AB, Pathos Åre AB, Pathos Tuna AB, Pathos Holding AB, Pathos Invest AB, Sunt Boende i Sverige AB, Sunt Boende Projekt nr 1 AB, styrelseordförande tillika vd i Pathos Fastighetsutveckling AB, Pathos Projektutveckling AB, styrelseledamot i Atlasmuren Fastigheter AB, Frösö Park Fastighets AB, Tottentolvan AB, Scandinavian Life Science AB, Haninge L10 Fastighets AB, Haninge SSJH AB, Scandinavian Life Science Två AB, Vitartes AB, Göteborg Life Science AB, Vitartes Holding AB, Vitartes Development AB, STOS Fastigheter AB, styrelseledamot tillika vd i SveaNor Fastigheter AB samt vd i Haninge Life Fastighets AB, SveaNor Holding AB och SveaNor JV Holding AB.

Bakgrund: Grundat och varit delägare i Pangea Property Partners samt haft olika ledande befattningar inom Skanska-koncernen och även varit styrelseledamot i NCC.

GUNNAR LINDBERG

Född 1950

Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Besqab AB (publ) samt suppleant i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag.

Bakgrund: Tidigare aktieförvaltare av Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Småbolag Sverige.

ANDERS NILSSON

Styrelseordförande från 2017 och styrelseledamot sedan 2011. Född 1951.

Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Specialistläkarhuset i Sundsvall AB, Sjöfast Vision AB, SSG Standard Solutions Group AB, ABEA Invest AB och styrelseledamot i Lime Technologies Sweden AB, Implementeringssystem i Sundsvall AB, InCoax Networks AB, Pinus Maskin AB, Softronic Aktiebolag (publ), Castanum Förvaltning AB, Eurocon Consulting AB (publ), Adviceu AB, Frontit AB, Polskenet Holding AB, Lundalogik Intressenter AB, InCoax Networks AB, Castanum Fastigheter 102 AB, Polskenet Invest AB, Picea Bygg AB, Pinus Maskin AB, Lundalogik AB, samt styrelsesuppleant i Fiberstaden AB, och BKN Invest AB.

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

ELISABETH NORMAN

Född 1961

Fil. Kand. – Historia, Religion, Tyska vid Uppsala Universitet. Styrelseakademien.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Nivika Fastigheter AB, och styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Kittelfjällsliftarna AB, Kittelfjäll Utveckling AB, Örndalen Exploatering AB, ByggaBo i Pajala AB, Örndalen Holding AB, Örndalen Hotellfastighets AB, Örndalen Lift AB, samt Amasten ledning AB.

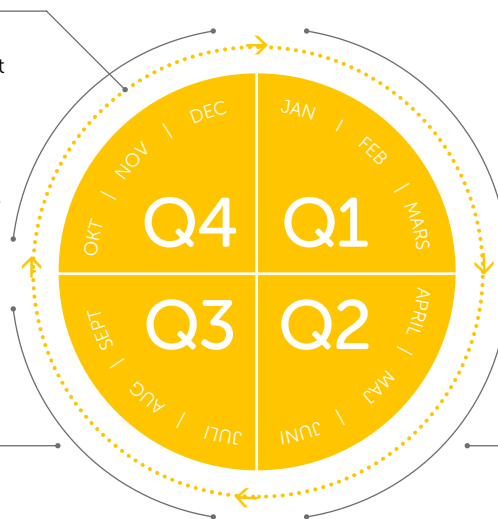
Bakgrund: Tidigare bl.a fastighetschef TV4-gruppen, vd RSD AB, marknadschef RetailParks AB (Skanska/Ikano), vd Norhotels AB.

Styrelsens arbetsår

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

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

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



- Bokslutskommuniké för året som gått
- Förslag till vinstutdelning
- Ersättningsfrågor till vd och ledning

- Delårsrapport januari-mars
- Årsstämma och konstituerande styrelsemöte
- Styrelsens strategimöte

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tretton ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2017 bestått av sex ordinarie ledamöter med Anders Nilsson som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och svensk kod för bolagsstyrning.

För beslut i styrelsen gäller Aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Nelvig närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i 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, verksamhetsmål, 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 ett revisionsutskott. Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv 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 samt ersättningsutskott.

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 2017

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

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande

möte. Under 2017 har styrelsen hållit 13 stycken sammanträden, varav ett konstituerande möte. Av dessa var sex stycken telefonmöten, två per capsulam och fem fysiska möten. Styrelsen har under 2017 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

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 ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2017 ingår följande styrelseledamöter: Åsa Bergström, Gunnar Lindberg och Elisabeth Norman. 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.

Verkställande direktören

Andreas Nelvig är NP3s vd sedan bolaget bildades. Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i Aktiebolagslagen samt 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 ömsesidigt. Ingen uppsägelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

Under 2017 anställdes en operativ chef och utökade ledningsgruppen. För 2017 har ledningsgruppens sammansättning varit vd, CFO, IR-chef samt operativ chef. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde och gemensamt diskuteras på ledningsgruppsmöten övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Under året har arbetet präglats av bolagets växande organisation och effektiviseringsprocesser avseende teknisk och ekonomisk förvaltning samt hållbarhetsfrågor. Verkställande direktören tillsammans med CFO, operativ chef samt finansansvarig utgör styrelse i respektive dotterbolag i koncernen.

CFO har tre månaders ömsesidig uppsägningstid. För IR-chefen och operativ chef är uppsägningstiden sex månader.

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 årsstämma utgörs ersättning till vd av fast månadslön, övriga förmåner samt pension, rörlig ersättning kan maximalt uppgå till tre månadslöner. Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgörs av fast månadslön, övriga förmåner, pension samt rörlig prestationsbaserad ersättning 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 har gett innehavaren rätt att vid en framtida tidpunkt erhålla ett kontantbelopp vars storlek beror på värdet på slutdagen för aktien 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. Den sista serien optioner förföll 2017-02-28. 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 2017 valdes KPMG AB som revisor intill årsstämman för 2018, 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. Däribland ingår styrelsen för NP3s arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt vd.

Vd rapporterar regelbundet till styrelsen, och framlägger utöver delårsrapporter, löpande under året ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten till styrelsen.

En grundläggande del i utformningen av den interna kontrollen är att ha kunskap om risken för fel som kan uppstå i den finansiella rapporteringen, och utifrån dessa risker anpassa processerna och organisationen. Den interna kontrollen är utformad så att kontrollaktiviteter utförs rutinmässigt med syfte att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Dessa kontroller sker på flera nivåer i företaget. På operationell nivå sker exempelvis granskning och attest av leverantörsfakturer, samt löpande analys av driftresultat per fastighet. Genomgång och uppföljning per fastighet och affärsområde med de operativt affärsansvariga sker löpande under året. På övergripande koncernnivå sker annan typ av kontroller som exempelvis analyser av nyckeltal, avstämningar av genomförda transaktioner osv.

Under 2017 har bolaget genomfört en organisatorisk förändring av den ekonomiska förvaltningen. Från att tidigare ha använt en extern samarbetspartner för dessa processer, hanterar NP3 sedan 2017 den löpande ekonomiska förvaltningen själv inom den nyinrättade redovisningsfunktionen. Syftet har bland annat varit att med närhet till siffrorna uppnå en bättre kontroll, större engagemang och kostnadseffektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen fortsätter under 2018 och en viktig del är att utforma avdelningens rutiner och manualer med ändamålsenliga punkter för intern kontroll. Bokslutsprocessen följer redan utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Upprättande av koncernredovisning och finansiella rapporter sker av central funktion. 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, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt att förvärvade fastigheter rapporteras korrekt. Inbyggda kontroller mellan olika rapporter och system utvecklas och förbättras kontinuerligt.

Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen två gånger per år, och gör en särskild granskning av bolagets interna kontroll. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policies; Finanspolicy, Utdelningspolicy, Värderingspolicy, Policy för information och IR, Insiderpolicy, Uppförandekod och Policy för affärsetik.

Finanspolicy

Finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet är att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen.

Utdelningspolicy

Bolagets utdelningsmål ska harmonisera med det uttalade tillväxtmålet och samtidigt spegla bolagets höga kassaflöden och höga avkastningsnivåer. Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultat efter betald skatt ska lämnas som utdelning till aktieägarna. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka.

Värderingspolicy

Bolaget värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värderingspolicy anger riktlinjer för hur värderingsprocessen ska fungera och med vilka intervall de interna värderingarna ska verifieras med externt inhämtade värderingar.

Policy för Information och IR

Informationspolicy anger riktlinjer och regler i syfte att försäkra att bolagets informationspridning till aktiemarknadsaktörer är snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig. Information om företaget lämnas i huvudsak i form av pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Insiderpolicy

Insiderpolicy ska fungera som en vägledning till personer som anses ha insiderinformation i bolaget. Insiderpolicy är ett komplement till gällande insiderlagstiftning.

Uppförandekod och kod för affärsetik

Uppförandekoden syftar till att försäkra att bolaget är en respekterad arbetsgivare och en pålitlig affärspartner för kunder och leverantörer och därmed upprätthålla ett högt förtroende för bolaget. Uppförandekoden utgår från de krav om rapportering av miljö, sociala förhållanden/personal, mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption som återfinns i årsredovisningslagen. Den har också sin grund i FN:s Global Compact.

NP3s ledning består av fyra personer. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Aktieinnehav per 2018-03-06.

Ledning



Ledningsgruppen från vänster: Carl Linton, IR chef, Marie Selin, operativ chef, Andreas Nelvig, vd, och Linda Ekman, CFO.

ANDREAS NELVIG

Verkställande direktör sedan 2008. Född 1980. 4,5 års studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering, Mittuniversitetet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema AB samt styrelsesuppleant i Camp GIF Sundsvall AB.

Bakgrund: Vd för Norrlandspojkarna Fastighets AB samt det egna byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Aktieinnehav i bolaget: 235 000 stamaktier och 44 000 preferensaktier via bolag samt 3 000 stamaktier och 600 preferensaktier privat.

CARL LINTON

Chef Investor Relations sedan 2015. Född 1972. Fil. Mag. vid King's College i London. Genomgått ackrediterad utbildning som framtagits av Swedish Investor Relations Association som är en del av Sveriges Finansanalytikers Förening och därmed tilldelats titeln Certified Investor Relations Officer.

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

Aktieinnehav i bolaget: 1 500 stamaktier och 300 preferensaktier.

LINDA EKMAN

CFO sedan 2012. Född 1979. Magisterexamen ekonomiprogrammet med inriktning företagsekonomi och finansiering vid Uppsala Universitet.

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

Aktieinnehav i bolaget: 1 000 stamaktier och 200 preferensaktier.

MARIE SELIN

Operativ chef fr.o.m maj 2017. Född 1961. Högre företagsekonomisk utbildning – TBV

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland och Fastigo Aktiebolag.

Bakgrund: Har många års erfarenhet av ledarskap från större organisationer inom fastighetsbranschen och energibranschen. Kommer närmast från en post som vd för Mitthem AB och ansvarade dessförinnan för verksamheten inom Finance & Accounting Services på Vattenfall.

Aktieinnehav i bolaget: 3 000 stamaktier och 600 preferensaktier.

Finansiella rapporter





Innehållsförteckning

Koncernen	
Rapport över totalresultat	76
Rapport över finansiell ställning	78
Rapport över förändring eget kapital	79
Rapport över kassaflöde	80
Moderbolaget	
Resultaträkning	82
Balansräkning	82
Förändring eget kapital	83
Kassaflödesanalys	84
Noter och redovisningsprinciper	85
Förslag till vinstdisposition	102
Avstämning alternativa nyckeltal	104
Definitioner	105
Årsredovisningens undertecknande	106
Revisionsberättelse	107

Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	2, 3	677	529
Fastighetskostnader	4	-179	-129
Fastighetsskatt	4	-21	-17
Driftöverskott		477	383
Central administration	5, 6	-40	-36
Ränteintäkter	8	1	1
Räntekostnader	9	-123	-94
Förvaltningsresultat		315	253
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	245	243
Värdeförändringar derivat	11	-5	3
Resultat före skatt		554	500
Aktuell skatt	12	-16	-21
Uppskjuten skatt	12	-91	-72
Årets resultat		447	407
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		447	407
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		446	407
Totalresultat hänförligt till minoriteten		0,4	-
Resultat per aktie (kr)		8,22	7,89
Antal aktier vid periodens utgång (tusental)		54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier (tusental)		54 339	51 548
Beräkning av resultat har gjorts enligt följande:			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		446	407
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental)		54 339	51 548
Resultat per aktie		8,22	7,89

Kommentar till resultat januari-december 2017

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultat

Årets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 24 procent jämfört med föregående år och uppgick till 315 mkr (253). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarade 5,79 kr/aktie (4,90) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 46 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 477 mkr (383) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72). Överskottsgraden var lägre än föregående år beroende dels på en annan kontraktstruktur hos förvärvade fastighetsportföljer men även på att året i högre grad belastas med befarade och konstaterade kundförluster.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 245 mkr (243) varav 33 mkr (3) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Omvärdering av derivat påverkade resultatet med -5 mkr (3) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar. Årets resultat efter skatt uppgick till 447 mkr (407) vilket motsvarar 8,22 kr/aktie (7,89).

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 28 procent till 677 mkr (529). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även efter egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,3 procent.

Den kontrakterade årshyran uppgick till 721 mkr på årsbasis (600) vid bokslutsdagen. Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 897 kr per kvm och är en ökning med 3 procent och 23 kr/kvm mot 874 kr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (93).

Kostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -179 mkr (-129), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -137 mkr (-105), reparationer

och underhåll -34 mkr (-24) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 mkr (-2). En stor del av reserveringen för kundförluster hänförs till en pågående diskussion om uppgörelse med en större hyresgäst. Fastighetsskatt uppgick till -21 mkr (-17).

Centrala administrationskostnader uppgick till -40 mkr (-36) och består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans och marknads-/försäljningskostnader. De centrala kostnaderna har belastats med cirka 1 mkr i omstruktureringskostnader i arbetet mot en effektivare ekonomisk förvaltning där delar av arbetet har flyttats från en underleverantör till egen personal. Under en övergångsperiod medför det merkostnader men kommer under senare delen av 2018 ge effekt i form av lägre kostnader. Relativt sett har kostnaden för central administration i förhållande till hyresintäkterna sjunkit mot föregående år och uppgick till 5,9 procent för året mot 6,5 procent 2016.

De finansiella kostnaderna uppgick till -123 mkr (-94). Snitträntan på låneportföljen var vid rapportdagen 2,11 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,67 procent inklusive obligationslån (2,66). De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt utökning av bolagets obligationslån vilket medfört högre finansiella kostnader. Bolagets kostnader för räntesäkring via swapavtal och periodiserade lånekostnader ingår i finansnetto. För mer info om bolagets finansiering se sid 54-57.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -16 mkr (-21) vilket motsvarar cirka 5 procent av resultat före värdeförändringar och IFRS justeringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För perioden uppgick uppskjuten skatt till -91 mkr (-72).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	7 732	6 165
Övriga anläggningstillgångar	13, 14, 15, 17	24	16
Derivat	11, 22	-	3
Summa anläggningstillgångar		7 756	6 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	18	31	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22	18
Likvida medel		150	151
Summa omsättningstillgångar		203	228
Totala tillgångar		7 959	6 413
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19	2 584	2 266
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	20	275	188
Långfristiga räntebärande skulder	21	4 508	3 643
Derivat	11, 22	2	-
Övriga långfristiga skulder	23	-	3
Summa långfristiga skulder och derivat		4 785	3 833
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	21	346	98
Övriga kortfristiga skulder	24	112	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	132	106
Summa kortfristiga skulder och derivat		590	314
Totalt eget kapital och skulder		7 959	6 413

Kommentar till finansiell ställning *Jämförelser inom parentes avser närmast föregående årsskifte.*

Bolaget har under året haft en fortsatt starkt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv vilka har finansierats via bank, upptagande av ny obligation och från kassa. Frånträde av sålda fastigheter har också frigjort likvida medel. Fastighetsvärdet har även ökat till följd av uppvärderingar i marknaden och högre värderingar av bolagets fastigheter. Till följd av upplåning har belåningsgraden ökat sedan årets ingång till 61 procent (58) och soliditeten uppgick till 32 procent (35).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 7 732 mkr (6 165) vilket är en ökning med 25 procent. Utgående likvida medel var 150 mkr (151). Eget kapital ökade till 2 584 mkr (2 266) till följd av totalresultat för året minskat med utdelning.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 15 mkr. Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick efter justering för lånekostnader till 3 915 mkr (3 218) och obligationslån efter justering till 843 mkr (425) varav 250 mkr förfaller under 2018. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 96 mkr (98) varav 93 mkr avser löpande amorteringar kommande tolv månader och reversskulder utgör 3 mkr. Övriga skulder uppgick till 245 mkr (215). Vid rapporttillfället har bolagets räntederivat ett negativt värde om - 2 mkr (3).

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i mkr	Antal ute- stående aktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbola- gets aktieägare	Eget kapital hänförligt till minoriteten	Totalt eget kapital
Eget Kapital 2016-01-01	50 351	176	1 191	406	1 774	-	1 774
Utdelning				-108	-108	-	-108
Nyemission		14	180		193	-	193
Emissionskostnader			-0,3		-0,3	-	-0,3
Årets totalresultat*				407	407	-	407
Eget kapital 2016-12-31	54 339	190	1 370	705	2 266	-	2 266
Eget kapital 2017-01-01	54 339	190	1 370	705	2 266	-	2 266
Utdelning				-130	-130	-	-130
Förvärvad minoritet					-	2	2
Årets totalresultat*				446	446	0,4	447
Eget kapital 2017-12-31	54 339	190	1 370	1 022	2 582	2	2 584

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Klassificering av Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antal aktier per 2017-12-31 uppgår till 54 338 946 med ett kvotvärde om 3,50 kronor 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 mkr	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	315	253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	-6
Betald skatt	-25	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	292	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19	1
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350	213
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-758	-763
Avyttrade förvaltningsfastigheter	150	44
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-137	-134
Investeringar i nybyggnation	-39	-44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-784	-897
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	193
Upptagna lån	2 424	1 920
Amortering av låneskulder	-1 861	-1 458
Utbetald utdelning	-130	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433	548
Årets kassaflöde	-1	-137
Likvida medel vid årets början	151	288
Likvida medel vid årets slut	150	151

Kommentar till kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 350 mkr (213). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -758 mkr (-763), försäljningar av fastigheter bidrog med 150 mkr (44). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -137 mkr (-134) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Pågående nybyggnation som till störst del avser två projekt i Östersund uppgick i perioden till -39 mkr.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto till 563 mkr (462) och utdelning -130 mkr (-108). Sammantaget förändrades likvida medel med -1 mkr (-137) under året vilket gav utgående likvida medel om 150 mkr (151).

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen

Betalda räntor och erhållen utdelning	2017	2016
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-121	-88
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1	1
Omvärdering och lösen syntetiska optioner	1	-1
Övrigt	1	-4
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	3	-6
Förvärv av förvaltningsfastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	-1 403	-1 194
Rörelsefordringar	-10	-12
Likvida medel	0	-15
Summa tillgångar	-1 413	-1 221
Minoritet	2	-
Lån	634	518
Rörelseskulder	123	111
Summa skulder och avsättningar	759	630
Köpeskilling	-654	-591
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-104	-187
Avgår: Apportemission	-	193
Utbetald köpeskilling samt lösen skulder	-758	-585
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	15
Påverkan på likvida medel	-758	-570
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastighet	210	41
Rörelsefordringar	8	-
Summa tillgångar	218	41
Lån	90	-
Rörelseskulder	17	-
Summa skulder och avsättningar	107	-
Försäljningspris	152	44
Avgår: Säljarrevers	-8	-
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	7	-
Erhållen köpeskilling inkl. lösen koncernskulder	150	44
Påverkan på likvida medel	150	44
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	150	151

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning		33	23
Övriga externa kostnader	5	-38	-32
Personalkostnader	6	-19	-12
Avskrivningar		0	0
Rörelseresultat		-24	-21
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	149	141
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-45	-20
Övriga finansiella kostnader	9	-5	-2
Resultat efter finansiella poster		80	98
Resultat före skatt		80	98
Skatt på årets resultat	12	-17	-19
Årets resultat*		63	79

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	15	1	1
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och bilar	14	0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	245	245
Långfristiga fordringar koncernbolag		922	-
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	1	1
Summa anläggningstillgångar		1 169	247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	2
Fordringar koncernbolag		2 103	1 717
Övriga kortfristiga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	5
Summa kortfristiga fordringar		2 109	1 724
Kassa och bank		109	120
Summa omsättningstillgångar		2 218	1 844
Summa tillgångar		3 387	2 091

Balansräkning – moderbolaget fortsättning

Eget kapital och skulder		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		190	190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 370	1 370
Balanserad vinst		-64	-13
Årets resultat		63	79
Summa fritt eget kapital		1 369	1 436
Summa eget kapital		1 559	1 626
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	1 515	425
Summa långfristiga skulder		1 515	425
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	276	-
Leverantörsskulder		2	4
Skatteskulder		11	18
Övriga kortfristiga skulder		11	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	13	9
Summa kortfristiga skulder		313	40
Summa eget kapital och skulder		3 387	2 091

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övr. bundet eget kapital	Fritt eget kapital
2016			
Vid årets början	176	-	1 286
Nyemission	14	-	179
Utdelning	-	-	-108
Årets resultat*	-	-	79
Vid årets slut	190	-	1 436
2017			
Vid årets början	190	-	1 436
Utdelning	-	-	-130
Årets resultat*	-	-	63
Vid årets slut	190	-	1 369

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	80	98
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Betald skatt	-23	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	57	79
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-386	-277
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29	-123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-300	-321
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-923	-1
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	193
Upptagna lån	1 342	125
Amortering av lån	-	-7
Utbetald utdelning	-130	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 212	203
Årets kassaflöde	-11	-119
Likvida medel vid årets början	120	240
Likvida medel vid årets slut	109	120

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2017	2016
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	5	0
Erlagd ränta	-42	-19
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 237 kkr (108).		
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	109	120

Noter *Belopp i mkr om inget annat anges.*

Not 1 Redovisningsprinciper

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 rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

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

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport 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 avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av separat avsnitt om fastighetsvärdering i de finansiella rapporterna.

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.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter, och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse

för förvärvet, redovisas som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförvärv med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Redovisning av segment

NP3s segmentrapportering baseras på sex geografiska affärsområden. Det är dessa rörelsesegment som verksamheten styrs och följs upp på, och alltså den grund på vilken den interna rapporteringen byggs. 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 centrala administrationskostnader och 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, utom ett som ägs till 57,5 procent, är helägda. 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 försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

I moderbolaget erhållet koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som resultat av andelar i koncernbolag. I moderbolaget lämnat koncernbidrag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den period hyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen, 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 värdetidpunkt.

Ränteutgifter från inlåning i bank beräknas enligt effektivräntemetod baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats. Till finansiella intäkter hör också erhållna koncernbidrag samt erhållna och anteciperad utdelning.

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och eventuella kundförluster.

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter samt kostnader för att upprätthålla börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga immateriella och 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, utom till den del de inräknats i ett om- eller nybyggnadsprojekts anskaffningskostnad. 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. NP3 Fastigheter har endast pensionslösningsplaner 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 Alecia. Delar av dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets proportionella andel av planen redovisas även den som avgiftsbestämd plan. 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 tillgångs-

förvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande bokslut beräknas uppskjuten skatt baserat på den temporära skillnaden mellan förvaltningsfastighetens redovisade verkliga värde och dess justerade skattemässiga värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. För samtliga nu förekommande skattemässiga underskottsavdrag har uppskjuten skattefordran bokats upp i balansräkningen. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld 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 operationella leasingavtal, främst i form av tomträtter, personbilar och kontorsmaskiner, där NP3 Fastigheter är leasetagare. För dessa hyrda tillgångar redovisas leasingavgiften som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över leasingperiodens löptid.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter förutom den egna fastighet som huvudkontoret i Sundsvall ligger i som klassificeras som rörelsefastighet. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny- till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdet till verkligt värde sker kvartalsvis genom oberoende extern samt 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. 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. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras lånekostnader som 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 anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Följande procentsatser tillämpas (ingen avskrivning görs på mark).

Rörelsefastighet:

- Stomme 1 %
- Fasad 4 %
- Installationer 4–20 %
- Byggnadsinventarier 4–20 %
- 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.

Finansiella instrument

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. En kategorisering av NP3s finansiella instrument finns i not 23.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader. Undantaget är kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori. Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde per kontraktsdagen. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. NP3 har ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan enligt bolagets finanspolicy. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden värdeförändringar derivat.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. 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. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som räntebärande skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

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.

Eget kapital

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt. 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 redovisningsprinciper

Nya standarder vilka trätt i kraft 2017

Nya standarder som trätt i kraft 2017 har inte medfört någon väsentlig påverkan på NP3s finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2018 och framåt

IFRS 15 Avtal med kunder trädde i kraft 1/1 2018. Redovisning av intäkter utgår i IFRS 15 från när kontrollen för en vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från synsättet i IAS 18 och IAS 11 som utgår från när risker och förmåner överförs. Majoriteten av NP3s intäkter är hyresintäkter, vilka inte omfattas av IFRS 15 utan istället hanteras av IFRS 16 Leasing när den träder i kraft 2019. Fram tills dess gäller IAS 17 Leasingavtal. En mindre del av NP3s intäkter utgörs av serviceintäkter och omfattas därmed av IFRS 15. I vår roll som fastighetsägare agerar vi i huvudsak som huvudman för denna typ av tjänster. Hit hör tex vidaredebitering av värme, el och vatten. Det innebär att NP3 från 2018 kommer att dela upp intäkterna i hyresintäkter och serviceintäkter. Oktat om intäkten kommer att redovisas som hyra eller service kommer periodiseringen ske på i stort sett samma sätt som tidigare varför vi bedömer att övergången till IFRS15 inte kommer att få någon materiell påverkan på den finansiella rapporteringen. NP3 kommer att redovisa övergången till IFRS 15 enligt den retroaktiva metoden, dvs jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras enligt IFRS 15.

IFRS 9 Finansiella instrument ersatte IAS 39 från och med 1/1 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas, förändrade principer för säkringsredovisning, samt innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade. NP3s finansiella tillgångar består i allt väsentligt av korta fordringar samt likvida medel. Koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga korta skulder. Redovisningen av dessa finansiella tillgångar och skulder förändras inte väsentligt till följd av den nya standarden. NP3 använder sig ej av säkringsredovisning i dagsläget. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar innebär att reservering ska göras för förlustrisken på samtliga fordringar oavsett om det föreligger en observerbar händelse som indikerar risk för förlust eller inte. NP3 har låga historiska kundförluster, och den nya nedskrivningsmodellen kommer inte att ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Den nya standarden IFRS 16 Leasing träder i kraft 2019 och innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, undantaget avtal som är kortare än tolv månader eller avser mindre belopp. NP3 är leasetagare av tomträtter, bilar, kontorsmaskiner, kontorslokaler samt programlicenser. Redovisningen av dessa avtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen då antalet och värdet på de avtal där NP3 är leasetagare är begränsat.

Not 2 Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 677 mkr (529) för helåret. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Även tillägg som vidaredebiteras till hyresgästen, som fastighetsskatt, el och värme ingår i hyresvärdet. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2,3 %. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

Koncernen	2017	2016
Hyresvärde		
Förfall 0-12 mån	101	87
Förfall inom 1-2 år	118	93
Förfall inom 2-3 år	136	110
Förfall inom 3-4 år	87	70
Förfall inom 4-5 år	61	37
Förfall efter mer än 5 år	218	208
Outhyrt, hyresvärde	67	47
	788	648

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2017 uppgick till 4,1 år. Vid utgången av 2016 var den 4,6 år. Från och med 2018 kommer koncernens intäkter att fördelas mellan hyresintäkter och serviceintäkter enligt de nya redovisningsprinciperna i IFRS15. Om den fördelningen hade gjorts för 2017 hade koncernens totala intäkter om 677 mkr fördelats mellan hyresintäkter om 620 mkr och serviceintäkter om 57 mkr.

Not 3 Segmentsredovisning koncern

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i affärsområden, vilka också utgör bolagets segment enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastigheter i andra kommuner än nyss nämnda knyts till det område de ligger närmast geografiskt. Segmenten bedöms ha likartade ekonomiska egenskaper då samtliga segment består av en mix av olika fastighetstyper där det som skiljer dem åt är geografiskt läge. Kostnader för central administration, finansnetto, värdeförändringar och skatt fördelas inte per segment.

(12 mån), mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår
Hyresintäkter	181	141	88	65	130	94	95	58	120	105	123	105	1	3	737	572
Vakans	-20	-14	-4	-4	-11	-6	-8	-1	-8	-8	-9	-10	-	-	-60	-43
Rep- och underhåll	-9	-7	-2	-2	-6	-3	-4	-2	-6	-6	-6	-4	-	-	-34	-24
Fastighetskostnader	-38	-25	-11	-9	-21	-13	-15	-8	-21	-16	-27	-20	-3	-15	-137	-105
Fastighetsskatt	-4	-3	-2	-2	-3	-3	-3	-2	-5	-4	-3	-3	-	-	-21	-17
Kundförluster	-2		0		-1		-1		-3		-2		-		-9	
Driftöverskott	109	92	67	49	89	69	63	45	77	71	75	69	-3	-12	477	383
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-40	-36	-40	-36
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-122	-93	-122	-93
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245	243	245	243
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	3	-5	3
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-107	-93	-107	-93
Årets resultat	109	92	67	49	89	69	63	45	77	71	75	69	-32	12	447	407
Överskottsgrad, %	67	73	81	80	75	78	73	79	69	73	66	72			71	72
Antal fastigheter	68	61	36	22	38	35	23	17	38	37	31	25			234	197
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	244	211	123	77	176	176	96	59	145	134	151	131			934	787
Hyresvärde, mkr	192	161	102	69	124	131	107	63	124	109	139	114			788	648
Ekonomisk vakans*, %	11	11	5	5	10	5	9	3	5	10	9	8			9	7
Fastighetsvärde	1 730	1 440	1 094	712	1 152	1 231	1 177	718	1 219	1 030	1 360	1 034			7 732	6 165

* Tolv månader från rapportdag. Det sker inga väsentliga transaktioner mellan segmenten. Alla intäkter avser Sverige där samtliga fastigheter är lokaliserade. Ingen enskild hyresgäst står för tio procent eller mer av intäkterna.

Not 4 Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs av direkta fastighetskostnader såsom mediakostnader, övriga driftkostnader, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Även indirekta kostnader i form av fastighetsadministration ingår i fastighetskostnaderna. Mediakostnader som el, värme och vatten är kostnader som i stor utsträckning vidarefaktureras till hyresgästen i form av hyrestillägg. Underhållskostnader består av löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Sedan 1 januari 2017 räknas kundförluster till fastighetskostnader. Fram till dess ingick den posten i centrala administrationskostnader. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärden som i huvudsak vidaredebiteras till hyresgästerna.

Koncernen	2017	2016
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-137	-105
Reparations- och underhållskostnader	-34	-24
Kundförluster	-9	
Summa	-179	-129
Fastighetsskatt	-21	-17

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2017	2016
Avtalade tomträttsavgälder år 1	1	1
Avtalade tomträttsavgälder år 2–5	3	4
Avtalade tomträttsavgälder senare år 5 år	1	1
Summa	5	6

Moderbolaget har inget direkt ägande i någon fastighet och ingen byggnad med tomträtt.

Tomträttsavgäld för år 2017 uppgick till 1 mkr (1). 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 2017 hade NP3 19 st (21) byggnader upplåtna med tomträtt.

Not 5 Centrala administrationskostnader

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för portföljförvaltning och bolagsadministration. Detta inkluderar samtliga kostnader för koncernledning, finansavdelning, IT, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden och övriga arvoden samt avskrivning på rörelsefastigheten, inventarier och bilar.

För år 2017 fördelade sig de centrala administrationskostnaderna på personalkostnader -18 mkr (-12), övriga administrationskostnader -21 mkr (-23) och avskrivningar -1 mkr (-1).

Ersättning till revisorer	2017	2016
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	2	2

Not 6 Anställda och personalkostnader (kkkr)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Män	20	13	18	13
Kvinnor	12	10	10	8
Totalt	32	23	28	21
Totalt antal anställda vid årets utgång	36	26	32	22

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2017 bestod styrelsen i moderbolaget av sex (sju) personer varav två (tre) kvinnor. Under 2017 har bolagets ledningsgrupp bestått av fyra (fem) personer varav två (tre) kvinnor. Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2017 bestod ersättning till vd av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om max tre månadslöner. Till övriga ledande befattningshavare bestod ersättningen av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om max två månadslöner. Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktör.

Uppsägning

Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd. CFO har tre månaders ömsesidig

uppsägningstid och har rätt till sex månadslöner i avgångsvederlag vid anställningens upphörande i samband med kontrollägarskifte. För IR-chef och operativ chef gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Operativ chef har rätt att erhålla sex månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för IR-chef.

Pensioner

Vds pension är avgiftsbestämd och pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecta beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. ITP2 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 erlägga en årlig premie.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 150	1 075	1 150	1 075
Verkställande direktören				
Grundlön	2 100	1 849	2 100	1 849
Rörlig ersättning	400	-	400	-
Förmåner	105	89	105	89
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	2 675	2 473	2 675	2 473
Rörlig ersättning	275	150	275	150
Förmåner	57	82	57	82
Övriga anställda	14 247	9 315	12 462	7 443
Summa löner, arvoden och förmåner	21 009	15 033	19 224	13 161
Pensionskostnader				
Verkställande direktören	448	433	448	433
Övriga ledande befattningshavare	618	380	618	380
Övriga anställda	1 813	1 403	1 650	1 202
Summa	2 879	2 216	2 716	2 015

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

Verkställande direktören	927	714	927	714
Övriga ledande befattningshavare	1 095	942	1 095	942
Övriga anställda	4 990	3 215	4 461	2 632
Summa	7 012	4 871	6 483	4 288

Styrelse, vd, övriga ledande befattningshavare och anställda har omfattats av det optionsprogram som beskrivs i not 24. Den sista serien optioner förföll i februari 2017. Då betalades 4 mkr till styrelsemedlemmar, 0,8 mkr till vd och 0,6 mkr till övriga ledande befattningshavare och anställda.

	2017			2016		
	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa
Styrelsearvode						
Rickard Backlund	-	-	-	250	-	250
Åsa Bergström	150	40	190	125	25	150
Lars Göran Bäckvall	150	-	150	125	-	125
Lisa Flodin	-	-	-	125	25	150
Olof Johansson	150	-	150	-	-	-
Gunnar Lindberg	150	30	180	125	-	125
Anders Nilsson (ordf.)	300	-	300	125	25	150
Elisabeth Norman	150	30	180	125	-	125
Summa	1 050	100	1 150	1 000	75	1 075

Styrelsen har enligt beslut haft rätt att fakturera sitt arvode inklusive ersättning för sociala avgifter. Faktiskt utbetalt belopp utgörs av arvode + 32 procent sociala avgifter.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2017	2016
Moderbolaget		
Koncernbidrag	149	131
Utdelning	-	10
Summa	149	141

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	1	1
Summa	1	1

Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	5	-
Ränteintäkter, övriga	-	0
Summa	5	0

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2017	2016
Räntekostnader, räntederivat	-6	-3
Räntekostnader, övriga	-111	-88
Övriga finansiella kostnader	-6	-3
Summa	-123	-94

Moderbolaget		
Räntekostnader, räntederivat	-6	-2
Räntekostnader, övriga	-39	-18
Övriga finansiella kostnader	-5	-2
Summa	-50	-22

Samtliga räntekostnader och övriga finansiella kostnader utom räntederivat avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivaten däremot värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen., se not 11.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

31 december	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Sundsvall	362	332	391	339	310	259	506	348	161	162	1 730	1 440
Gävle	407	241	59	26	169	81	187	111	272	253	1 094	712
Dalarna	320	458	312	279	263	250	72	64	185	180	1 152	1 231
Östersund	468	450	211	187	36	35	287	38	175	8	1 177	718
Umeå	623	504	162	103	16	15	295	291	123	117	1 219	1 030
Luleå	739	634	382	216	238	165	-	19	1	-	1 360	1 034
Totalt	2 919	2 619	1 517	1 150	1 032	805	1 347	871	917	720	7 732	6 165

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2017	2016
Ingående värde	6 165	4 580
Förvärv av fastigheter	1 406	1 202
Investeringar i befintliga fastigheter	137	134
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Investeringar i nybyggnation	39	44
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
Försäljningar	-259	-41
Omklassificering	-	3
Realiserad värdeförändring	33	3
Orealiserad värdeförändring	212	240
Utgående värde	7 732	6 165

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 765 mkr (492).

Årets förändring per fastighetstyp

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingående värde	2 619	1 951	1 150	929	805	556	871	786	720	358	6 165	4 580
Förvärv av fastigheter	373	398	320	204	145	226	398	54	170	320	1 406	1 202
Investeringar i befintliga fastigheter	30	58	27	13	39	18	34	35	7	10	137	134
Investeringar i nybyggnation	18	44	21	-	-	-	-	-	--	-	39	44
Försäljningar	-185	-	-42	-5	-	-	-30	-36	-2	-	-259	-41
Omklassificering	-	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	3
Realiserad värdeförändring	10	-	18	2	-	-	4	1	1	-	33	3
Orealiserad värdeförändring	54	166	23	7	43	5	70	31	21	31	212	240
Utgående värde	2 919	2 619	1 517	1 150	1 032	805	1 347	871	917	720	7 732	6 165

Fastighetsvärdering

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal i enlighet med NP3s värderingspolicy och portföljens marknadsvärde fastställs av bolagets styrelse. 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 baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande tio åren. År 1 baseras på faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader. Från år 2 sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktids utgång. För drift- och underhållskostnader görs 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, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna presenteras i tabellen nedan. Inflationsantagandet uppgår till 2 % och den diskonteringsränta som använts uppgår till 9,13 %

Under perioden 1 januari 2017–31 december 2017 har 100 % av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part för att säkerställa de interna värderingarna. Enligt bolagets värderingspolicy är kravet att 90 % av fastighetsvärdet ska värderas av oberoende part under en 24-månadersperiod. De externa värderingarna har under 2017 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB samt NAI Svefa. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/- 5 %.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 7 732 mkr (6 165). Under året har investeringar för totalt 1 582 mkr (1 380) genomförts, varav 137 mkr (134) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 39 mkr (44) avsåg nybyggnationer och 1 406 mkr (1 202) avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv orealiserad värdeförändring om 212 mkr (240) och en realiserad värdeförändring om 33 mkr (3). Orealiserade värdeförändringar uppkommer bland annat av en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt i årets förvärv, samt av omvärderingar till följd av rådande marknadsförhållanden.

NP3 har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym på cirka 126 mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering 2017-12-31 fördelat per fastighetstyp	Direktavkastningskrav, %	Hysesintäkter, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad, %
Handel	6,88	811	193	4,5
Industri	7,54	663	187	11,7
Logistik	7,18	646	172	16,7
Kontor	7,11	885	285	14,6
Övrigt	7,31	790	221	4,7
Totalt vägt snitt	7,13	760	206	9,5

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdebedömning av fastigheter är alltid förknippat med osäkerhet i viss utsträckning. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger på +/- 5-10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Nedanstående tabell visar hur en förändring i olika antaganden skulle påverka fastigheternas värdering.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

31 dec 2017, mkr	Förändring +/-	Förändring redovisat marknads- värde +/- före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	387
Direktavkastningskrav	0,25 %	-283/+305
Hysesintäkter	80 kr/kvm	75
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	19
Vakansgrad	1 %	8

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	2017	2016
Ingående värde	3	-
Orealiserad värdeförändring	-5	3
Utgående balans	-2	3

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och

värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under räkenskapsåret på de derivatinstrument som fanns kvar vid årets utgång. Det är utgivaren av derivaten som tillhandahåller värderingsutlåtanden till NP3. Under året har räntederivatens värde, främst på grund av förändrade marknadsräntor, minskat med 5 mkr. Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts, och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Not 12 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 skatteskul-

den består till störst del av temporära skillnader mellan fastigheters redovisade värde och deras skattemässiga värden, obeskattade reserver samt uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster som rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 1,5 mkr, och det finns inga underskottsavdrag i koncernen som bedöms kunna utnyttjas i framtiden som ej aktiverats.

Koncernen	2017	2016
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-17	-21
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1	0
	-16	-21
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-92	-70
Uppskjuten skatt avseende derivat	1	-1
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	-
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	0	-1
	-91	-72
Summa skatt som belastar årets resultat	-107	-93
Avstämning effektiv skatt koncernen		
Resultat före skatt	554	500
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-122	-110
Justering temporära skillnader från föregående år	-	15
Ej skattepliktig försäljning fastigheter via bolag	13	2
Övriga skattemässiga justeringar, netto	1	0
Justering skatt tidigare år	1	-
Summa	-107	-93
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-17	-19
Summa	-17	-19

I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt

Avstämning effektiv skatt moderbolaget	2017	2016
Resultat före skatt	80	98
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-18	-22
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	2
Övriga skattemässiga justeringar, netto	1	1
Summa	-17	-19

Not 13 Rörelsefastigheter (kkf)

Koncernen	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	13 578	13 427
Nyanskaffningar	43	151
	13 621	13 578
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-683	-479
Årets avskrivning enligt plan	-211	-204
	-894	-683
Redovisat värde vid årets slut	12 727	12 895

Not 14 Inventarier och bilar

Koncernen	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	13	16
Försäljning/Utrangering	-1	-
Omklassificeringar	-	-3
	12	13
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-11	-10
Försäljning/Utrangering	1	-
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-11	-11
Redovisat värde vid årets slut	2	2

Moderbolaget (kkf)

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	538	538
Försäljning/Utrangering	-175	-
	363	538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-306	-198
Försäljning/Utrangering	93	-
Årets avskrivning enligt plan	-84	-108
	-297	-306
Redovisat värde vid årets slut	66	232

Not 15 Programvara (kk)

Moderbolaget	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	689	-
Årets investeringar	458	689
	1 147	689
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-153	-
	-153	-
Redovisat restvärde vid årets slut	994	689

Not 16 Andelar i koncernbolag (kk)

Av moderbolaget direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde 2017	Bokfört värde 2016
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
Norrager i Sundsvall AB	559034-9790	Sundsvall	100	555	-
Summa				245 349	244 794

Not 17 Andra finansiella anläggningstillgångar

Koncernen	2017	2016
Vid årets början	1	0
Nyanskaffningar	7	1
Vid årets slut	8	1
Moderbolaget	2017	2016
Vid årets början	1	0
Nyanskaffningar	7	1
Avgående tillgångar	-7	0
Vid årets slut	1	1

Not 18 Kundfordringar

Koncernen	2017	2016
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	7	8
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	0	0
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	0	0
Kundfordringar förfallna >90 dagar	10	1
Osäkra kundfordringar	-6	0
Summa	11	9
Osäkra kundfordringar		
Osäkra kundfordringar vid årets början	0	2
Årets reserveringar	-6	0
Återförda reserveringar	3	0
Konstaterade förluster	-3	-2
Utgående balans	-6	0

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 görs.

Not 19 Eget kapital och kapitalstruktur

Antal utgivna aktier uppgick 31 december 2017 till 54 338 946 stycken, vilket var lika många som vid samma tidpunkt föregående år. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 140 000 000 kr och högst 560 000 000 kr. Antalet aktier ska vara lägst 40 000 000 stycken och högst 160 000 000. Samtliga aktier är stamaktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 3,50 kr per aktie. I mars 2018 genomfördes en företrädesemission av preferensaktier som ökade antal aktier med 10 867 789 stycken preferensaktier.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör tillsammans med den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur.

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 utbetalad utdelning, för räkenskapsåret 2017 uppgår till 2,70 kr per stamaktie, totalt 147 mkr. Dessutom föreslås en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie, totalt 21 mkr. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde

Beräkning av långsiktigt substansvärde sker genom att eget kapital justeras för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid. I NP3s fall innebär det att värdet för derivat och uppskjuten skatteskuld ska tillföras eget kapital enligt balansräkningen.

	2017		2016	
Substansvärde	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 584	47,56	2 266	41,69
Återläggning derivat	2	0,04	-3	-0,06
Återläggning uppskjuten skatt	275	5,05	188	3,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	2 861	52,65	2 450	45,09

Kapitalstruktur

Tillsammans med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. NP3 har en finansverksamhet vars mål är att genom effektiv och tydlig finansförvaltning bidra till att bolaget kan följa sin affärsplan och strategi. Det innebär att bolaget strävar efter att trygga finansiering på lång sikt och begränsa finansiell risk i form av ränte- och finansieringsrisk. Bo-

laget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Bolagets finanspolicy anger en långsiktig belåningsgrad på 55-65 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %. Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 20 Uppskjuten skatt

Koncernen	2017	2016
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-2	-2
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	272	184
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	0	1
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	5	5
Summa uppskjuten skatt	275	188

Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag beräknas till 1,5 mkr och är beräknat som outnyttjade underskottsavdrag om 6,8 mkr multiplicerat med aktuell skattesats, 22 %.

Årets förändring uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts- avdrag	Obeskattade reserver
Uppskjuten skatt				
Per 1 januari 2016	114	-	-2	4
Redovisat i resultaträkningen	70	1	0	1
31 december 2016	184	1	-2	5
Per 1 januari 2017	184	1	-2	5
Redovisat över resultaträkningen	92	-1	0	0
Försäljning av förvaltningsfastighet	-4	-	-	-
31 december 2017	272	0	-2	5

Not 21 Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna till kreditinstitut består av banklån och obligationslån om sammanlagt 4 866 mkr (3 736). I balansräkningen är dessa skulder minskade med periodiserade lånekostnader om sammanlagt 15 mkr (7). Utöver skulder till kreditinstitut har företaget räntebärande skulder i form av säljreverser om 3 mkr (15).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
31 december	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
-12 mån	438	458	2,20	2,56	253	-	4,90	-	691	458	14	12
1-2 år	466	650	2,02	2,62	-	425	-	4,90	466	1 075	10	29
2-3 år	966	604	2,10	2,04	-	-	-	-	966	604	20	16
3-4 år	584	897	2,10	2,12	600	-	4,00	-	1 184	897	24	24
4-5 år	1 391	517	2,10	2,09	-	-	-	-	1 391	517	29	14
5-10 år	168	185	2,24	2,24	-	-	-	-	168	185	3	5
Summa/genomsnitt	4 013	3 311	2,11	2,37	853	425	4,26	4,90	4 866	3 736	100	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Derivat, mkr		Summa, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
31 december								
-12 mån	-1 687	-600	2 842	2 264	4,08	3,15	58	61
1-2 år	-67	-	0	528	-	2,77	-	14
2-3 år	-167	100	0	168	-	1,58	-	4
3-4 år	597	-	700	171	0,13	2,68	14	5
4-5 år	300	300	300	405	0,26	0,90	6	11
5-10 år	1 025	200	1 025	200	1,20	0,37	22	5
Summa/genomsnitt	0	0	4 866	3 736	2,67	2,66	100	100

I beloppet för obligationslån ingår återköpta obligationer som NP3 har i eget förvar. Det nominella beloppet på dessa är 172 mkr, och minskar den nominella utestående obligationsskulden som är 1 025 mkr.

Likvidflöden - framtida räntebetalningar	Krediter	Derivat
-12 mån	-122	-11
1-2 år	-84	-14
2-3 år	-70	-19
3-4 år	-42	-22
4-5 år	-9	-20
5- år	-6	-45
Summa	-333	-131

Framtida räntebetalningar är beräknat baserat på befintlig kreditportfölj per 2017-12-31. Räntan har antagits ligga på samma nivå som per bokslutsdagen för de olika krediterna. Krediter omfattar både banklån och obligationslån.

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen	2017	2016
-12 mån	3	12
1-2 år	-	3
Summa	3	15

Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen		
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	68	51

Not 22 Derivat

NP3 använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar beroende på förändring i marknadsränta och återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värdering från motparten. För värderingsmetod se not 11,

värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet finns 15 stycken räntederivatavtal omfattande 1 606 mkr. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2018	-84	2
2019	-66	4
2020	-167	10
2021	598	13
2022	300	2
2023	200	3
2024	300	2
2025	525	-38
Summa	1 606	-2

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. De finansiella skulder som bolaget har eller har haft är konvertibel- bank- obligationslån 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 låneförfallstrukturen.

Räntekostnader för skulder är en väsentlig kostnadspost för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassa-

flöde. 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 med en procentenhet ökar NP3s räntekostnad med 11 mkr baserat på befintliga kreditavtal per bokslutsdagen. 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. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

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

Finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresfordringar	11	9				
Övriga fordringar	20	50				
Förutbetalda kostnader	22	18				
Kassa och bank	150	151				
Derivat			2	-3		
Syntetiska optioner			-	4		
Långfristiga skulder					3 905	3 221
Obligationslån					853	425
Leverantörsskulder					68	51
Övriga skulder					142	156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					132	106

Finansiella instrument som hyresfordringar och leverantörsskulder 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 väl med verkligt värde.

Not 24 Syntetiska optioner

Vid tre tillfällen (2011, 2013, 2014) har bolaget utställt optionsavtal om syntetiska optioner som vart och ett löpt om tre år. Tilldelningen för styrelse och vd avsåg 2 000 underliggande aktier per option före split av aktien vilket motsvarade 40 000 efter split. CFO gavs möjlighet att teckna 1 000 stycken (20 000) och övriga anställda och anlitade konsulter till bolaget erbjöds att teckna 500 stycken (10 000). Optionerna har tecknats utifrån marknadsmässiga villkor. 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 10 dagarna före förfalldagen vilket gav ett medelvärde om 33,29 kr/aktie. Den andra serien utställda år 2013 förföll per 2016-04-01 och utbetalades i april 2016. Värdet vid förfall var 41,48 kr/aktie. Den sista serien optioner utställda år 2014 förföll den 28 februari 2017 och utbetalades i mars 2017. Värdet vid detta sista förfall var 49,77 kr/aktie. Därefter kvarstår inga syntetiska optioner.

Förändring syntetiska optioner	2017	2016
Vid årets början	4	6
Omvärdering till marknadsvärde redovisat över resultat	1	1
Lösen av optioner vid förfall	-5	-2
Vid årets slut	-	4

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	98	80	-	-
Upplupna räntekostnader	15	13	8	5
Övrigt	19	13	5	4
	132	106	13	9

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter för skulder				
Fastighetsinteckningar	4 376	3 642	-	-
Aktier i dotterbolag	268	147	58	58
Summa	4 644	3 789	58	58
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	4 014	3 308
	-	-	4 014	3 308

Not 27 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3 procent (2) av inköpen och 100 procent (100) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB har inget direktägarande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och

tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolaget samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 37 medarbetare vid årsskiftet är 32 anställda i moderbolaget, fyra i två av dotterbolagen och en arbetar åt bolaget på konsultbasis.

Not 28 Transaktioner med närstående

Det förvärv av 23 fastigheter värda 514 mkr som offentliggjordes i december 2017 och genomfördes under kvartal ett 2018 är en närståendetransaktion. Huvudägare i de förvärvade bolagen är Poularde AB som ägs till 100 procent av NP3s största ägare och tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående. Det förvärvade beståndet har värderats av två av varandra och till bolaget oberoende värderingsinstitut. Transaktionen har skett på marknadsmässiga villkor och godkändes av en extra bolagsstämma i februari 2018.

Bolaget har tidigare utfärdat syntetiska optioner, tecknade enligt marknadsmässiga villkor, till styrelse, vd och anställda. Under 2017 utbetalades den sista serien förfallna syntetiska optioner till medlemmar ur styrelsen och inom företaget. 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. För övrigt har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts under året.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I Sundsvall började ytterligare en affärsansvarig i februari. I april börjar en förvaltningschef med placering på huvudkontoret.

En portfölj med 22 fastigheter om 24 400 kvadratmeter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 179 miljoner kronor har förvärvats. Fastigheterna är fullt uthyrda och det aggregerade hyresvärdet uppgår till 16,6 miljoner kronor. Tyngdpunkten av beståndet är koncentrerat till Gävleborgs län och Dalarna dit drygt 70 procent av marknadsvärdet av portföljen ligger. Fastigheterna tillträdde 15 februari 2018.

En extra bolagsstämma har beslutat att godkänna styrelsens beslut om förvärv av en fastighetsportfölj om 23 fastigheter i främst Sundsvall som ägs av bolagets huvudägare tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående. Fastigheterna tillträdde den 28 februari 2018. Förvärvet finansierades delvis av en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna som också beslutades om på den extra bolagsstämman.

Den 12 januari flaggade Satrap kapitalförvaltning AB (AB Sagax) att bolagets ägande i NP3 uppnått gränsvärdet 15 procent av antalet aktier i NP3.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Överkursfond	1 370 598 435
Balanserad vinst	-64 772 599
Årets resultat	63 396 247
Summa	1 369 222 083

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 2,70 kr/stamaktie	146 715 154
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	21 735 578
Balanseras i ny räkning	1 200 771 351
Summa	1 369 222 083

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 stycken registrerade stamaktier. Genom den företrädesemission av preferensaktier som genomfördes i mars 2018 har bolagets aktiekapital ökat med 10 867 789 stycken preferensaktier.

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 56 procent av koncernens förvaltningsresultat efter aktuell skatt vilket överensstämmer med bolagets utdelningspolicy som anger att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 447 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. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör elva procent av bolagets eget kapital och sju procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2017 uppgick till 61 procent respektive 3,6 ggr. Det långsiktiga målet för belåningsgrad är 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr 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

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett undervärde om 2 miljoner kronor efter skatt på bokslutsdagen, vilket har minskat det egna kapitalet med samma belopp.

2018, Styrelsen

Avstämning alternativa nyckeltal

I denna årsredovisning presenterar NP3 utveckling och status på flera finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). NP3 anser att dessa så kallade alternativa nyckeltal ger värdefull och kompletterande information till både investerare och ledning då det möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte

alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport.

Mkr	2017 helår jan-dec	2016 helår jan-dec
Hysesintäkter	677	529
Driftöverskott	477	383
Överskottsgrad, %	71	72
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	6 959	5 320
Direktavkastning, %	6,9	7,2
Periodens resultat efter skatt	447	407
Genomsnittligt eget kapital	2 406	1 932
Avkastning på eget kapital, %	18,6	21,1
Räntebärande skulder	4 853	3 744
Eget kapital	2 584	2 266
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,7
Räntebärande skulder	4 853	3 744
Driftöverskott	517	383
Centrala administrationskostnader	-39	-36
Justerat driftöverskott	478	347
Skuldkvot, ggr*	10,2	10,8
Periodens resultat före skatt	554	500
Återläggning värdeförändringar	-240	-246
Återläggning finansiella kostnader	123	94
Justerat resultat före skatt	437	348
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7

Mkr	2017 helår jan-dec	2016 helår jan-dec
Räntebärande skulder	4 853	3 744
Livida medel	150	151
Marknadsvärde fastighetsportfölj	7 732	6 165
Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	58,2
Eget kapital	2 584	2 266
Balansomslutning	7 959	6 413
Soliditet, %	32,5	35,3
Eget kapital	2 584	2 266
Återläggning derivat	2	-3
Återläggning uppskjuten skatt	275	188
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	52,65	45,09
Förvaltningsresultat	315	253
Genomsnittligt antal aktier	54 339	51 548
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,79	4,90

*Från och med 2017-12-31 är definitionen av Skuldkvot ändrad. För de historiska nyckeltalen är beräkningen baserad på driftöverskott och centrala administrationskostnader för de senaste tolv månaderna. Den nya definitionen innebär att beräkningen är framåtriktad och beräknas på driftöverskott minus centrala administrationskostnader för de kommande tolv månaderna enligt intjäningsförmågan.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital med återläggning av tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändring och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid rapportdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid rapportdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning (Yield)

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsregler (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Vidare ger förvaltningsberättelsen en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Sundsvall den 28 mars 2018



Anders Nilsson
Ordförande



Åsa Bergström
Ledamot



Lars Göran Bäckvall
Ledamot



Olof Johansson
Ledamot



Gunnar Lindberg
Ledamot



Elisabeth Norman
Ledamot



Andreas Nelvig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-73 och hållbarhetsrapporten på sidorna 61-63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-105 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-73 och hållbarhetsrapporten på sidorna 61-63. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 85-87 och 92-93 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 7 732 Mkr per den 31 december 2017, vilket utgör ca 97 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2017 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har utvärderat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Förvärv och avyttringar

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 85-87 och 92-93 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2017 investerat i fastigheter för totalt 1 582 Mkr, varav 1 406 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 259 Mkr.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-50, 65-73 samt 61-63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydnad tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta

verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-73 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 61-63 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm, utsågs till NP3 Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 2 maj 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Sundsvall den 3 april 2018

KPMG AB

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mattias Johansson', written in a cursive style.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter AB (publ)

Aktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ) org.nr 556749-1963, kallas härmed till årsstämma onsdagen den 2 maj 2018 kl. 15:30 på Sundsvalls Teater, Köpmangatan 9, Sundsvall. Inregistrering börjar kl. 15:00.

Rätt att delta och anmälan till bolaget

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 25 april 2018, och
- dels under uppgivande av namn/företag, adress, telefonnummer samt person- eller organisationsnummer

och eventuella biträden anmäla sig hos Bolaget per post till NP3 Fastigheter AB (publ), Box 12, 851 02 Sundsvall eller per e-post till agarservice@np3fastigheter.se, senast den 25 april 2018.

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

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

Fullmakten i original samt, om fullmakten utfärdats av juridisk person, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar utvisande behörig företrädare bör vara Bolaget tillhanda på ovan angiven adress senast den 25 april 2018. Fullmaktsformulär tillhandahålls av bolaget på begäran och finns även tillgänglig på bolagets hemsida www.np3fastigheter.se.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste i god tid före den 25 april 2018 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 25 april 2018.

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.

Kalender

Delårsrapport januari – mars 2 maj 2018

Avstämningsdag för utdelning 4 maj 2018

Utbetalningsdatum av aktieutdelning 9 maj 2018

Delårsrapport januari – juni 13 juli 2018

Delårsrapport januari – september 24 oktober

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 ombeds kontakta carl@np3fastigheter.se.

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

Lokalkontor**Dalarna**

Brunnsgatan 38, 781 28 Borlänge

Gällivare

Vuoskojärvivägen 13, 982 38
Gällivare

Gävle

Utmarksvägen 3, 102 91 Gävle

Luleå

Spantgatan 2 C, 973 46 Luleå

Piteå

Västra Kajvägen 4, 941 38 Piteå

Sollefteå

Hågesta 221, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Adolf Fredriks kyrkogata 13,
111 37 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå

Östersund

Armégränd 4, 831 32 Östersund

