



Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter AB (publ)

Aktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ), org.nr 556749-1963 ("NP3 Fastigheter"), kallas härmed till årsstämma den 2 maj 2019 kl. 15:30 i NP3 Fastigheters lokaler, Gärdevägen 5A, Sundsvall. Inregistrering från 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 den 25 april 2019, 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 2019.

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

Den som inte är personligen närvarande vid bolagsstämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. 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 2019. Fullmakt får inte vara äldre än ett år om det inte anges längre giltighetstid i fullmakten, dock längst fem år. 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 2019 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 2019.

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

Kalender

Delårsrapporter

Januari – mars 2019: 2 maj 2019, kl. 08:00

April – juni 2019: 12 juli 2019, kl. 08:00

Juli – september 2019: 24 oktober 2019, kl. 08:00

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

6 maj 2019

4 november 2019

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2019

31 oktober 2019

31 januari 2020

30 april 2020

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.

Innehållsförteckning

Året i korthet	02
Vd har ordet	04
Måluppfyllnad	06
Intjäningsförmåga	07
Affärsmodell	08
Fastighetsbestånd	10
Projekt	17
Transaktioner	20
Vår marknad	26
Våra affärsområden	27
Sundsvall	28
Gävle	32
Dalarna	36
Östersund	40
Umeå	42
Luleå	44
Aktien och ägarna	46
Medarbetare och organisation	50
Förvaltningsberättelse 2018	53
Flerårsöversikt	54
Kvartalsöversikt	55
Finansiering	56
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	60
Hållbarhet	63
Bolagsstyrningsrapport	67
Styrelse	74
Ledning	75
Finansiella rapporter	76
Noter och redovisningsprinciper	87
Förslag till vinstdisposition	104
Avstämning nyckeltal	106
Definitioner	107
Årsredovisningens undertecknande	108
Revisionsberättelse	109

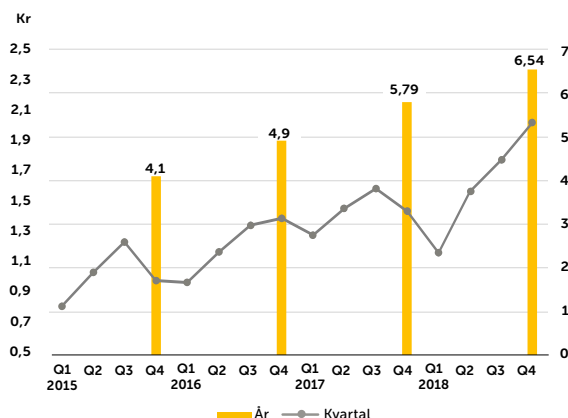


NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Per den 31 december 2018 uppgick fastighetsbeståndet till 1 308 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelat på 344 fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till knappt 10,5 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 2018

- Under året har bolagets fastighetsbestånd vuxit via förvärv med 129 st fastigheter till ett värde om 2 591 mkr. Bolaget har under 2018 avyttrat 19 fastigheter till ett värde om 313 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter och i nybyggnation har skett med 262 mkr. Fastighetsvärdet ökade med 36 % under året till ett värde om 10,5 mkr på balansdagen.
- Bolaget har under året vid två tillfällen emitterat preferensaktier som ett nytt aktieslag om totalt ca 600 mkr. Preferensaktierna ska ses som ett komplement till befintlig finansieringsstruktur för att finansiera bolagets fortsatta tillväxt.
- Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,00 kr per stamaktie (2,70) vid två utbetalningstillfällen för 2018, en höjning med 11 % samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Den föreslagna stamaktieutdelningen motsvarar en direktavkastning om 4,9 % räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 206 mkr (168) vilket är en ökning med cirka 23 %.
- För andra året i rad ligger NP3 bland de tio mest jämnställda bolagen i Allbrights rapport gällande jämnställdheten i svenska börsbolag.

Förvaltningsresultat per stamaktie/kvartal och år



Linjen som avläses på den vänstra axeln visar förvaltningsresultatet per aktie kvartalsvis från Q1 2015 fram till Q4 2018. Första hela kvartalet som noterat bolag var Q1 2015. Staplarna som avläses på den högra axeln visar förvaltningsresultatet per aktie årsvis.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 212 mkr (245)

Uthyrningsgrad 93 % (91)

Intäkterna ökade med 24 % till 842 mkr (677)

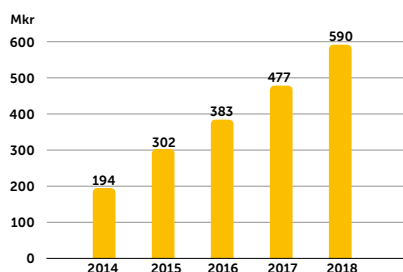
Nyuthyrningen uppgick till 101 mkr (96) och nettouthyrningen uppgick till 19 mkr (27)

Årets resultat efter skatt uppgick till 468 mkr (447) vilket motsvarar 8,04 kr/stamaktie (8,22)

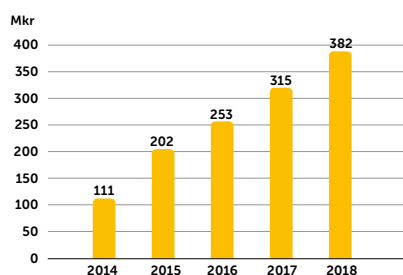
Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan har tack vare tillväxten i fastighetsbeståndet samt investeringar i befintliga fastigheter ökat till 489 mkr (347). En ökning med 41 %.



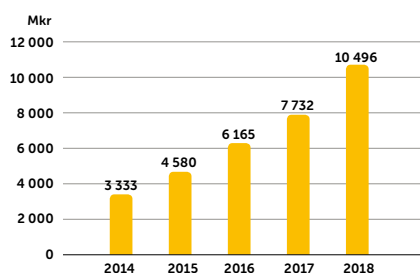
Driftöverskottet ökade med 24 % till 590 mkr



Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 382 mkr, motsvarade 6,54 kr/stamaktie (5,79)



Fastighetsvärdet ökade med 36 % till 10 496 mkr



Nyckeltal

2018

2017

Utfall

Fastigheternas redovisade värde, mkr	10 496	7 732
Hysesintäkter, mkr	842	677
Driftöverskott, mkr	590	477
Förvaltningsresultat, mkr	382	315

Aktierelaterade

Resultat efter skatt, kr/stamaktie ¹⁾	8,04	8,22
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	6,54	5,79
Eget kapital, kr/stamaktie	50,93	47,51
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	57,81	52,61

Fastighetsrelaterade

Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91
Överskottsgrad, %	70	71

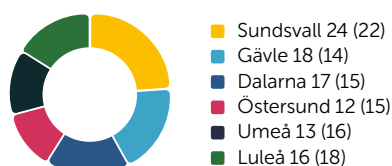
Finansiella

Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	60,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,6
Skuldkvot, ggr	9,8	10,2

¹⁾ Periodens resultat är reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

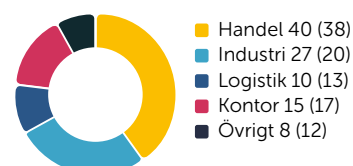
Fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



VD har ordet

NP3 Fastigheter startades 2010 med affärsidén att äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter primärt i norra Sverige. Affärsidén har fallit väl ut och vi står fortsatt fast vid den. Vårt fokus att agera inom ett stabilt och väldefinierat marknadssegment är också fortsatt detsamma. NP3s marknad och fastighetsbestånd karakteriseras av hyresnivåer med låg volatilitet vilket i sin tur innebär att hyrornas utveckling är relativt stabila vid både hög- och lågkonjunktur.

För att minska vår risk i driftöverskottet investerar vi gärna i långa hyresavtal med många och starka hyresgäster. Vi har i dag en god diversifiering med cirka 1 600 lokalhyresavtal. Våra lokala kontor på nio orter gör att vi har en närhet till våra fastigheter och våra hyresgäster och kan på så vis minska risken för vakan- ser. Detta gör att vi har en god visibilitet av vårt framtida drift- överskott.

För att kunna förutse våra kostnader och risker i finansierings- verksamheten arbetar vi kontinuerligt med att ha framförhållning i våra ränte- och låneförfall. Bolaget har en god beredskap och en rimlig säkerhet i enlighet med bolagets finanspolicy. Som exempel kan nämnas att kapitalbindningen enligt policyn skall uppgå till minst två år och vid årsskiftet 31 december 2018 upp- gick den till 2,7 år.

NP3s primära resultatmått kommer även fortsättningsvis att vara förvaltningsresultatet där driftöverskottet har minskats med kostnaderna för bolagets finansieringsverksamhet och centrala administration. Våra resurser skall riktas mot aktiviteter för att kunna leverera ett stabilt, förutsägbart och växande förvaltnings- resultat till våra aktieägare.

Tillväxt

Förvaltningsresultatet för 2018 uppgick till 382 miljoner kronor vilket är bolagets högsta resultat hittills. Det motsvarar en ökning med 21 procent jämfört med föregående år. Det stigande resul- tatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen 2018 uppgick till 10,5 miljarder kronor. Förvaltnings- resultatet i intjäningsförmågan har med det växande fastighets- beståndet och investeringar i befintliga fastigheter ökat med 41 procent. Intjäningsförmågan visar ett förvaltningsresultat om 489 miljoner kronor vilket efter preferensaktieutdelning innebär ett förvaltningsresultat per stamaktie om 8,20 kronor före skatt att jämföras med 6,39 kronor vid ingången av året. NP3s intjänings- förmåga per stamaktie har under året vuxit med 28 procent. Hyresmarknaden är fortsatt god vilket även indikeras av vår nettouthyrning och vakansförändring. Det ökade vakansvärdet beror i all väsentlighet på förvärvad vakans.

Avkastning

NP3 har som mål att avkasta 15 procent på eget kapital före skatt över en femårsperiod. I snitt de senaste fem åren har avkastning- en uppgått till 18 procent. Under 2018 uppnåddes 19 procent avkastning varav cirka 75 procent kom från vår operativa rörelse och cirka 25 procent från värdeförändringar. Värdeförändring- arna härrörde primärt från våra förvärv under 2018. Följaktligen är det endast en mindre del av avkastningen som kommer från projektverksamhet och värdeförändringar. Enbart med NP3s förvaltningsresultat uppnår vi en konkurrenskraftig avkastning på eget kapital. Som en följd av ovanstående är NP3 inte direkt beroende av att ha en stor projektportfölj eller att behöva förlita sig på fortsatta sänkta direktavkastningskrav.

Fokus på kassaflöde

Då NP3 fokuserar på förvaltningsresultatet är värdeförändring- ar av underordnad betydelse i utvecklingen av verksamheten i jämförelse med de kassaflöden våra fastigheter genererar. I den betydelse som tillskrivs värdeförändringar, främst från byggpro- jekt, upplever jag att det ofta bortses från känsligheten och osä- kerheten i värderingarna. Att dessutom addera en belåning som de flesta fastighetsbolag har ökar risken för osäkerhet i substans- värdet i ännu högre utsträckning. Mitt och NP3s fokus är därav på förvaltningsresultatet som grovt generaliserat är kassaflödet från verksamheten. Det är resultatet som vi kan påverka och som till stor del kan överföras till våra investerare. Ett långsiktigt fokus och ökande förvaltningsresultat är enligt mig till gagn för våra aktieägare och intressenter. Därför kommer våra projekt bedö- mas utifrån vilket kassaflöde de genererar.

Finansiering

Årets tillväxt om 2,8 miljarder har utöver banklån finansierats framför allt genom två företrädesemissioner av preferensaktier. Totalt har dessa tillfört cirka 600 miljoner kronor i eget kapital. Vi har valt att emittera preferensaktier då det ger NP3 större flexi- bilitet i vår fortsatta tillväxt. Vår preferensaktie intresserar till stor del investerare som söker en stabil och förutsägbär avkastning. Preferensaktierna gör att vår framtida resultattillväxt till större del kommer våra stamaktieägare till godo. Vi kan således attrahera



fler investerare, dels med preferensaktien som ger en stabil och förutsägbar utdelning, dels med stamaktien och dess resultat-tillväxt.

Under andra kvartalet emitterades en obligation om 375 miljoner kronor. Till största delen återköptes en befintlig obligation och vi förlängde vår kapitalbindning väsentligen via obligationsmarkna-den. Under 2019 har vi en obligation som förfaller under slutet av året och vi kommer i tidigt skede att påbörja refinansieringen av den för att undgå risken att behöva agera under senare delen av året i en kapitalmarknad som eventuellt kan komma att präglas av mer osäkerhet.

Framtid

Våra aktieägare och övriga intressenter ska även fortsättnings-vis förvänta sig att NP3 håller fokus på en kontinuerlig tillväxt i förvaltningsresultatet. För att öka resultatet krävs att vi fortsätter investera och att vi även framgent är selektiva i våra förvärv. Marknadsprissättningen är fortsatt hög vilket gör att risken för

felsteg kan kosta mycket. Vi utvärderar därför fler regionorter i Sverige för att kunna identifiera ytterligare marknader som NP3 kan investera i och lägga till sitt nuvarande geografiska fokus. Vi vill säkerställa att vi över tid kan finna investeringar som motsvarar våra krav.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till våra engagerade medarbetare, aktieägare och intressenter. Ni gör alla vårt arbete till en intressant, lärorik och spännande gemensam resa!



Andreas Nelvig
Vd, NP3 Fastigheter

Finansiella mål och utdelningsmål

Mål	Förklaring och resultat	Utfall								
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.	Målet visar bolagets förmåga att generera ökad lönsamhet och avkastning på sin förvaltning av fastighetsbeståndet nedbrutet per stamaktie. Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie för 2018 uppgick till 13 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Tillväxt (%)</th></tr><tr><td>2016</td><td>20%</td></tr><tr><td>2017</td><td>18%</td></tr><tr><td>2018</td><td>13%</td></tr></table> Mål 12 %	År	Tillväxt (%)	2016	20%	2017	18%	2018	13%
År	Tillväxt (%)									
2016	20%									
2017	18%									
2018	13%									
Avkastning på eget kapital Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.	Målet visar den långsiktiga förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa långsiktig avkastning på det egna kapitalet och i sin tur även till aktieägarna. Avkastningen på eget kapital före skatt för 2018 uppgick till 19 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th></tr><tr><td>2016</td><td>21%</td></tr><tr><td>2017</td><td>23%</td></tr><tr><td>2018</td><td>19%</td></tr></table> Mål 15 %	År	Avkastning (%)	2016	21%	2017	23%	2018	19%
År	Avkastning (%)									
2016	21%									
2017	23%									
2018	19%									
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.	Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. En räntetäckningsgrad på 2 gånger innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med det dubbla. Räntetäckningsgraden per 31 december 2018 är 3,3 gånger.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad</th></tr><tr><td>2016</td><td>3,7</td></tr><tr><td>2017</td><td>3,6</td></tr><tr><td>2018</td><td>3,3</td></tr></table> Mål 2 ggr	År	Räntetäckningsgrad	2016	3,7	2017	3,6	2018	3,3
År	Räntetäckningsgrad									
2016	3,7									
2017	3,6									
2018	3,3									
Belåningsgrad Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsbeståndet som är finansierat med externa lån. Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 procent. Per den 31 december 2018 uppgick belåningsgraden till 61,7 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2016</td><td>58,2</td></tr><tr><td>2017</td><td>60,8</td></tr><tr><td>2018</td><td>61,7</td></tr></table> Mål 55-65 %	År	Belåningsgrad (%)	2016	58,2	2017	60,8	2018	61,7
År	Belåningsgrad (%)									
2016	58,2									
2017	60,8									
2018	61,7									
Utdelning Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	Utdelningsmålet är satt för att spegla bolagets höga kassaflöden och avkastningsnivåer och ge en attraktiv direktavkastning till aktieägarna. Styrelsen föreslår en utdelning för 2018 med 3,00 kronor per stamaktie. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 206 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning med 23 procent. Den föreslagna utdelningen för 2018 uppgår till 58 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2016</td><td>56%</td></tr><tr><td>2017</td><td>56%</td></tr><tr><td>2018</td><td>58%</td></tr></table> Mål ca 50 %	År	Utdelningsgrad (%)	2016	56%	2017	56%	2018	58%
År	Utdelningsgrad (%)									
2016	56%									
2017	56%									
2018	58%									

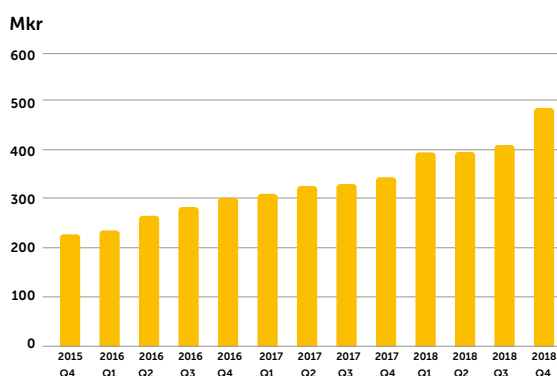
Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2018 och tolv månader framåt. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. 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, länekostnader, 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 jan 2019	1 jan 2018	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	1 055	783	
Vakans	-78	-67	
Hyresintäkter	977	716	
Fastighetskostnader	-237	-177	
Fastighetsskatt	-30	-22	
Driftöverskott	710	517	+37
Central administration	-44	-39	
Finansnetto	-177	-130	
Förvaltningsresultat	489	347	+41
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	8,20	6,39	+28

*Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmågan, 12 mån



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 2019 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, 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 2019 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av länekostnader.

Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal den 1 januari 2019 och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Per 31 december 2018 hade bolaget tecknade förvärv om sju fastigheter och tecknade frånträden om 13 fastigheter som inte har beaktats i denna uppställning.

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 070 miljoner kronor uppgår det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 055 miljoner och påverkas av kommande in- och utflyttningar under den kommande tolv månadersperioden till följd av tecknade och uppsagda kontrakt om -6 miljoner kronor och av rabatter om -7 miljoner kronor.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på driftnettonivå vuxit med 37 procent till 710 miljoner kronor vilket motsvarar en direktavkastning om 6,8 procent på fastighets-

värdet 10 496 miljoner kronor. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarar 41 procent. Sammantaget har framåtriktat förvaltningsresultat per stamaktie ökat med 28 procent under året.

Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per 31 december avser förvärv av fyra fastigheter i Östersund, två fastigheter i Falun/Borlänge och en fastighet i Sundsvall. Totalt uppgick hyresvärdet på dessa fastigheter till 17 miljoner och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 8 miljoner. Tecknade frånträden som ännu ej är frånträdna per 31 december avser elva fastigheter i Värmland samt två fastigheter i Gävle. Totalt hyresvärde för dessa uppgår till 18 miljoner och kommer minska förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 14 miljoner kronor.

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. NP3 förädlar löpande beståndet genom förvärv och försäljningar för att skapa geografisk och kategorimässig riskspridning samt god totalavkastning på fastighetsportföljen.

Resurser som vi har

Fastigheter

- 344 fastigheter
- 60 000 kvadratmeter 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.

Goda relationer

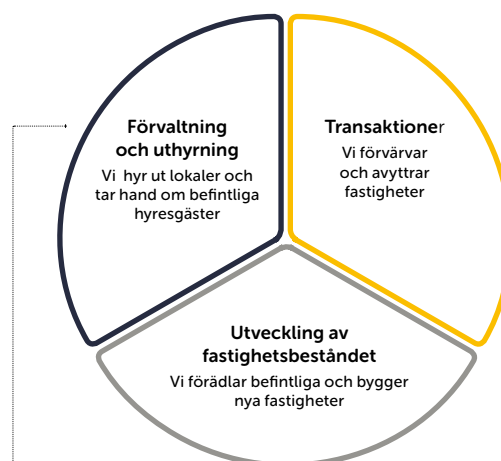
- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och lokala intressentgrupper
- Långsiktiga utvecklingssamarbeten med ca 1 200 leverantörer.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för ca 1 600 stycken hyresavtal
- Kapitalmarknad och aktieägare

Naturreсурser

Energi, vatten, byggmaterial

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.



Förvaltning och uthyrning

Vi arbetar med uthyrning av vakanta lokaler och tar samtidigt hand om befintliga hyresgäster

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket i sin tur påverkar fastighetsvärdet positivt. 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 uppgick till 19 mkr.

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

Överskottsgrad: 70 %

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

Ägare

- Förvaltningsresultat per stamaktie: 6,54 kr
- Avkastning på eget kapital: 15,7 %
- Resultat efter skatt: 468 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 206 mkr
- Aktiens totalavkastning: 22,5 %

Kunder

- Utveckling av lokaler/fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas affärsrörelse
- En återköpsgrad om 87 % det vill säga antal kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt

Medarbetare

- Arbetsstillfällen hos trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 22 mkr

Leverantörer, samarbetspartners och långivare

- Indirekta och direkta arbetsstillfällen
- Betalda varor och tjänster till leverantörer: 213 mkr
- Ränta till långivare: 164 mkr

Samhället

- Värdeskapande utveckling av orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighetsskatt: 49 mkr

Miljö

- Succesiv minskning av energianvändning och koldioxidutsläpp i våra fastigheter

Transaktioner

Vi förvärvar och avyttrar fastigheter

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med förvärv och avyttringar för att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori för att optimera den riskjusterade avkastningen. En viktig aspekt i portföljstrategin är att koncentrera beståndet till specifika områden på varje ort. Transaktionsverksamheten styrs av den övergripande strategin som anger att bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning. Vi renodlar beståndet genom avyttring av de fastigheter som medföljer vid större förvärv och som avkastar under bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering inte anses passa in i portföljstrategin.

Förvärv: 2 591 mkr

Avyttringar: -313 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

Vi förädlar befintliga och bygger nya fastigheter

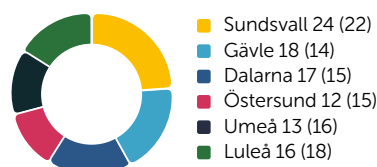
NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete med hyresgästerna. Hyresgästerna ska få lokaler som gynnar deras verksamhet, NP3 ska få ett högre driftöverskott. Detta skapar nöjda hyresgäster och skapar god värdetillväxt för NP3 och ägarna. Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms 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.

Uthyrningsgrad nybyggnationer: 100 %

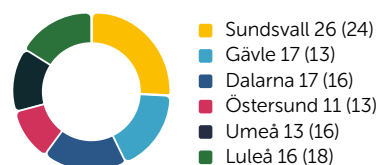
Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 262 mkr

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per affärsområde (%)



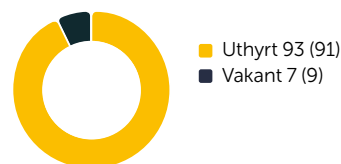
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Ekonomisk vakans (%)



NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter främst i 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 fördelningen av fastighetskategorier åt i varje ort med anledning av att marknaderna skiljer sig åt och att olika fastighetstyper har olika förutsättningar i de olika orterna.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2018 av 344 stycken (234) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 308 000 kvadratmeter (934 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 10 496 miljoner kronor (7 732) och fastighetersnas direktavkastning för året uppgick till 6,6 procent (6,9).

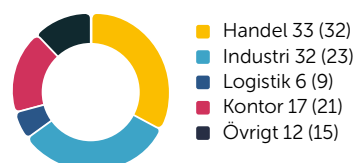
NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Affärsområde Dalarna består främst av fastigheter i Falun och Borlänge. Marknadsvärdet på beståndet är till 71 procent koncentrerat till ovan nämnda regionstäder, resterande del av beståndet ligger i kompletteringskommuner i vilka bolaget bedömt det som gynnsamt att äga fastigheter med beaktande av fastighetstyp och strategiskt placerad geografi. Av de sex affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 24 procent (22) av marknadsvärdet och 26 procent (24) av hyresvärdet är koncentrerat. I affärsområdena Gävle och Dalarna ingår fastigheter som ligger utanför norra Sverige. I affärsområde Gävle ligger dessa fastigheter primärt i Småland och för affärsområde Dalarna ligger de främst i Värmland. Det samlade hyresvärdet för fastigheterna utanför primärmarknaderna i norra Sverige uppgår till 62 miljoner kronor vilket motsvarar 5,8 procent av det totala hyresvärdet.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

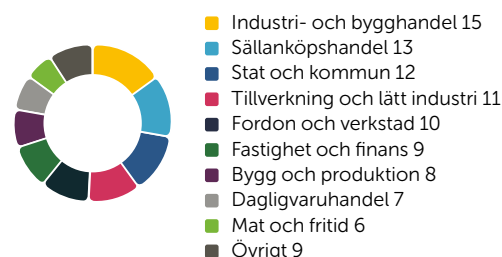
Bolaget arbetar kontinuerligt med sin riskdiversifiering av sitt fastighetsbestånd. Primärt sker detta via två dimensioner, hyresvärde per fastighetskategori och hyresvärdets exponering mot bransch. Det samlade beståndet visar en väl diversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar från vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden blir att en bransch kan förhyra lokaler inom flertalet olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget står för tolv procent av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgår till två procent av det totala hyresvärdet och till sju procent avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är relativt jämnt fördelat mellan många branscher där industri- och bygghandel samt sällanköpshandeln är de största.

Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Branschexponering (%)



Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 31 december 2018. 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 2018

Affärsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	
Sundsvall	95	339 696	2 491	7 334	273	805	89
Gävle	70	270 158	1 875	6 940	184	681	91
Dalarna	68	258 100	1 778	6 888	185	715	94
Östersund	27	105 655	1 320	12 490	120	1 138	96
Umeå	46	158 661	1 373	8 654	138	869	97
Luleå	38	175 543	1 659	9 451	170	970	94
Totalt	344	1 307 814	10 496	8 024	1 070	818	93

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 31 december 2018

Affärsområde	Uthyrbar area, kvm						Andel av total, %
	Handel	Industri	Logistik	Kontor	Övrigt	Totalt	
Sundsvall	58 942	149 263	26 106	65 045	40 340	339 696	26
Gävle	78 458	145 798	10 792	20 324	14 786	270 158	21
Dalarna	76 052	103 463	33 327	25 744	19 514	258 100	20
Östersund	26 223	33 209	5 947	22 572	17 704	105 655	8
Umeå	71 204	39 876	899	23 826	22 856	158 661	12
Luleå	73 565	61 676	14 289	22 444	3 570	175 543	13
Totalt	384 444	533 285	91 360	179 954	118 771	1 307 814	100

Fördelning per fastighetskategori per 31 december 2018

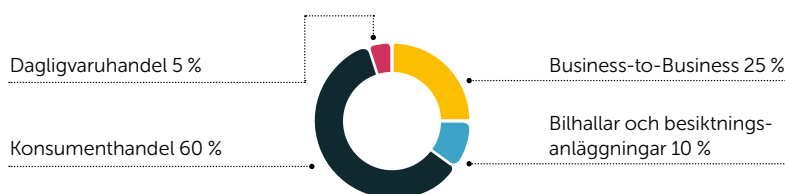
Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	
Handel	107	384 444	4 198	10 919	349	909	95
Industri	135	533 285	2 776	5 205	347	650	91
Logistik	25	91 360	1 073	11 748	69	755	86
Kontor	51	179 954	1 611	8 952	177	985	90
Övrigt	26	118 771	838	7 054	128	1 079	97
Totalt	344	1 307 814	10 496	8 024	1 070	818	93

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

Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. Den största fastighetskategorin är handel som står för 33 procent (32) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 25 procent, bilhallar och besiktningssanläggningar för 10 procent, konsumenthandel för 60 procent och dagligvaruhandel för 5 procent. Konsumenthandeln domineras av lågprisdjur som till exempel DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 4,8 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet. I förhållande till beståndets totala hyresvärde är handelskategorin störst i Luleå.

Fördelning inom handelskategorin



Hyresvärde per kommun

Per 31 dec 2018

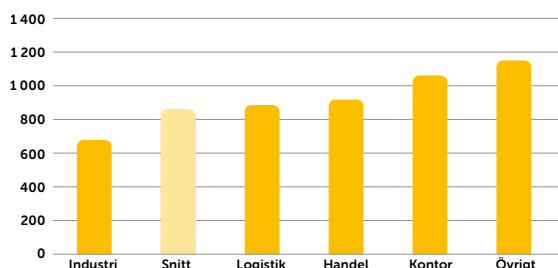
Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Sundsvall	170	16
Gävle	133	12
Östersund	120	11
Umeå	112	10
Luleå	81	8
Borlänge	80	7
Falun	51	5
Sollefteå	37	3
Piteå	35	3
Härnösand	29	3
Kiruna	27	3
Skellefteå	26	2
Gällivare	26	2
Timrå	24	2
Leksand	14	1
Övriga orter	106	12
Totalt	1 070	100

Flera av NP3s fastigheter med lägen utanför citykärnorna har tack vare de växande regionstäderna blivit intressanta att konvertera så att lokalerna anpassas efter rådande efterfrågan. Exempel på denna trend är i Östersund där tidigare regementsbyggnader har konverterats och anpassats till moderna kontor och skolor. Att konvertera om fastigheter till främst skolor och kontor är lönsamt eftersom det är de fastighetskategorierna med högst snitthyror: 1 066 kronor per kvadratmeter för kontor och 1 079 kronor per kvadratmeter för kategorin övrigt i vilken skolor ingår. De största hyresgästerna inom kontorskategorin är Arbetsförmedlingen, Skanska och Kriminalvården. I förhållande till beståndets totala hyresvärde är kategorin kontor 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 650 kronor per kvadratmeter inklusive vakanshyra och till 682 kronor per kvadratmeter för kontrakterad area, marknadsvärdet uppgår till 5 205 kronor per kvadratmeter. Priset gör att det är sparsamt med nyproduktion inom kategorin vilket gör att det är en god efterfrågan inom kategorin.

Logistikfastigheter utgör tio procent av det totala fastighetsvärdet. Andelen är låg vilket inkom 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. Största hyresgästerna inom kategorin är PostNord, Svensk Cater och Systembolaget. För totala logistikkategorin uppgår snitthyresvärdet per kvadratmeter till 755 kronor inklusive vakanshyra (890 kr/kvm för kontrakterad area) och marknadsvärdet uppgår till 11 748 kronor per kvadratmeter. Kategorin logistik har den lägsta uthyrningsgraden, 86 procent.

Snitthyra per kategori för kontrakterad area



I kategorin övrigt ingår bland annat hotell, restauranger och samhällsfastigheter som exempelvis skolor och domstolsväsen. Största hyresgästerna inom kategorin är Sollefteå kommun, Hotel Dalecarlia i Tällberg och Ulno AB vilket är den rikstäckande friskolekoncernen Prolympia AB. Dessa tre hyresgäster står för 23 procent av kategorins samlade hyresvärde. Hotel Dalecarlia samt Tönnebro Vårdshus, beläget i Söderhamn strax norr om Gävle strategiskt placerad invid E4:an, är två av ett begränsat antal hyresgäster där omsättningshyra tillämpas. Kategorin har det högsta hyresvärdet per kvadratmeter: 1 079 kronor inklusive vakanshyra och 1 155 kronor per kvadratmeter för kontrakterad area. Kategorin är i förhållande till beståndets totala hyresvärde störst i affärsområde Sundsvall och har en uthyrningsgrad om 97 procent vilket är högst i beståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

Under året har fastighetsbeståndet vuxit med 36 procent i värde och med 40 procent i area. NP3 har under perioden januari till december ökat fastighetsbeståndet med 110 fastigheter. Värdet av fastighetsförvärven under perioden uppgår till 2 591 miljoner kronor (1 406). Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter till ett värde av 160 miljoner kronor. Dessutom har 262 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 41 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt, 219 miljoner avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar och 2 miljoner avsåg värdehöjande underhåll. För 2018 uppgår försäljningar av fastigheter till ett värde av 313 miljoner kronor. Ytterligare 13 fastigheter till ett värde av 328 miljoner kronor har avyttrats men på balansdagen ej frånträtt.

Gävle och Dalarna är de affärsområden som haft högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2018. Affärsområde Gävles fastighetsvärde har stigit med 71 procent och hyresvärdet med 80 procent. I affärsområde Dalarna är motsvarande siffror 54 respektive 49 procent.

Industri är den fastighetskategori som stått för den största förändringen under året. Vid ingången av 2018 stod industri för 23 procent av hyresvärdet för att på balansdagen svara för 32 procent. Även handelskategorins andel av det totala hyresvärdet har ökat något. Kategorierna logistik, kontor och övrigt har alla minskat sin andel av det totala hyresvärdet.

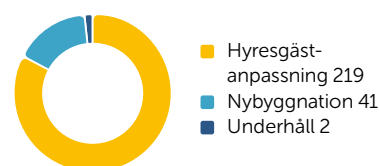
Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året minskat med 3 procent från 8 278 kronor vid ingången av året till 8 024 kronor per kvadratmeter på balansdagen.

Kontraktstruktur per förfalloår

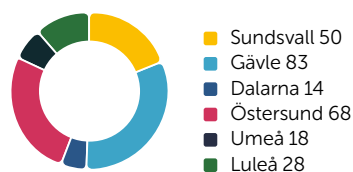
Hyresintäkter per 31 dec 2018

År	Mkr	%
2019	126	13
2020	176	18
2021	167	17
2022	135	13
2023	66	7
2024	56	5
2025	78	8
2026	55	6
2027–	133	13
Totalt	992	100

Orsak till investeringar i fastighetsbeståndet, mkr



Investeringar i fastighetsbestånd per affärsområde, mkr





Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftkostnader, 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 genom serviceavtal med externa leverantörer.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -227 miljoner kronor (-179), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -177 miljoner (-136), reparationer och underhåll -37 miljoner (-34) samt befarade och konstaterade kundförluster om -13 miljoner (-9). Fastighetsskatt uppgick till -25 miljoner kronor (-21).

Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2018 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 25 fastigheter (19) upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgäld för år 2018 uppgick till 1 miljon kronor (1). För 2019 uppgår tomträttsavgälden också till 1 miljon kronor på årsbasis, men på grund av ändrade redovisningsregler enligt IFRS16 kommer denna kostnad från och med 2019 att redovisas som finansiell kostnad och inte fastighetskostnad. NP3 äger även tre byggnader som är uppförda på arrenderad mark. Markarrendena uppgick till 475 000 kronor för 2018.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

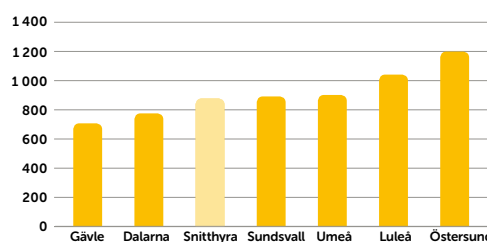
NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Antalet hyresavtal och durationstiden på dessa tillsammans med att ingen hyresgäst, undantaget statliga och kommunala verksamheter, ska stå för mer än fem procent av hyresvärdet skapar en diversifierad och stabil hyresgäststruktur.

Vid årets slut hade NP3 drygt 1 600 hyresavtal (1 339), därutöver fanns 57 stycken arrendeavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,3 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 80 avtal med en återstående löptid om 4,6 år (5,0) och de stod för 13,5 procent (14,2) av det totala hyresvärdet.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 070 miljoner kronor (788) och den kontrakterade årshyran till 992 miljoner (721) vid

periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (91). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 864 kronor per kvadratmeter vilket är en minskning med 34 kronor motsvarande knappt 4 procent i jämförelse med 897 kronor vid ingången av året. Högst hyra per kvadratmeter får bolaget i Östersund där snitthyran för uthyrda ytor uppgår 1 180 kronor (1 165). Gävle har lägst snitthyra per uthyrd kvadratmeter, 697 kronor (874). Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräkningsindex mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräkningsindex, där bashyran är KPI-justerad.

Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area



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

Hyresintäkterna ökade under året med 24 procent till 842 miljoner kronor (677). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv men även av egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 1,5 procent (2,3), se tabell nedan.

Mkr	2018	2017	
Jämförbart bestånd	582	574	1,5 %
Förvärvade fastigheter	239	66	
Avyttrade fastigheter	21	37	
Kontrakterade hyresintäkter	842	677	24 %

Nettouthyrning och vakansförändring

Nettouthyrningen uppgick till 19 miljoner kronor för året. Den positiva nettouthyrningen indikerar en fortsatt god konjunktur på hyresmarknaden. Aktiviteten är hög i samtliga av våra marknader och med fortsatt konjunkturläge och rådande ränta ser marknaden gynnsam ut. Under 2018 har vakansen minskat med 14 miljoner kronor. Årets förvärv har dock adderat 25 miljoner i vakans vilket ger en nettoökning av vakansvärdet med 11 miljoner under året.

Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 101 miljoner kronor och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal. Nytecknade avtal inkluderar all nyuthyrning samt befintliga avtal som omförhandlats.

Uppsgada hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -82 miljoner kronor. Siffran omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där det nya avtalet redovisas under "tecknade avtal".

Nettouthyrning, mkr	2018	2017
Tecknade hyresavtal	101	96
Uppsgada hyresavtal inkl. konkurser	-82	-69
Netto	19	27

Vakans

Under året ökade vakansvärdet med totalt 11 miljoner kronor. Ökningen beror primärt på vakans i förvärvade fastigheter. Netto av periodens in- och avflyttningar var positiv och har minskat vakansvärdet med 14 miljoner kronor. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 78 miljoner kronor vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

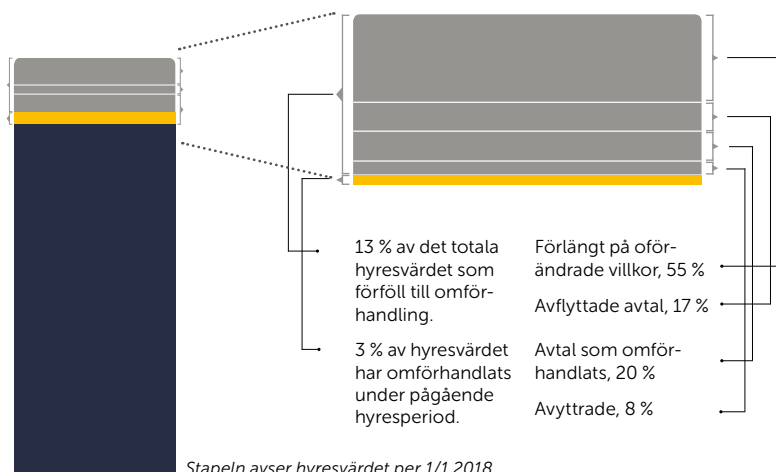
Vid utgången av fjärde kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 13 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda avtal men ej avflyttade uppgick till 32 miljoner.

Vakansvärdets förändring, mkr	2018	2017
Ingående vakansvärde 1 jan	67	47
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-14	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	26	16
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-1
Utgående vakansvärde	78	67
Uthyrningsgrad, %	93	91
Uppsgada avtal för avflytt, ej avflyttad	32	15
Varav förvärvade	4	1
Nyuthyrning, ej inflyttad	-13	-14

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2019	87	27
2020	8	4
2021	2	1
Totalt	97	32

Andel av hyresvärdet som förföll till omförhandling 2018

Vid årets ingång förföll 13 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2018. Ytterligare tre procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast avtal som var befintliga vid 2018 års ingång redovisas, således exkluderas fastigheter som förvärvats under året.



(12 mån) Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter o övr. intäkter	254	181	126	88	150	130	111	95	124	120	149	123
Vakans	-30	-20	-9	-4	-11	-11	-7	-8	-6	-8	-10	-9
Reparationer och underhåll	-11	-9	-5	-2	-5	-6	-5	-4	-5	-6	-5	-6
Fastighetskostnader	-60	-38	-19	-11	-23	-21	-20	-15	-20	-21	-32	-27
Fastighetsskatt	-5	-4	-4	-2	-4	-3	-3	-3	-5	-5	-4	-3
Kundförluster	-4	-2	-1	0	0	-1	0	-1	-5	-3	-4	-2
Driftöverskott	143	109	89	67	107	89	75	63	83	77	94	75

NP3s största hyresgäster

Baserat på area	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area (%)	Antal kontrakt
Hyresgäst			
Granngården AB	30 013	2,3	18
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	27 851	2,1	6
Byggmax AB	20 867	1,6	11
Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB	20 000	1,5	1
Plantagen Sverige AB	17 926	1,4	5
Ahlberg-Dollarstore AB	17 284	1,3	6
Ahlseil Sverige AB	16 715	1,3	8
PostNord Sverige AB	13 238	1,0	6
Svensk Cater AB	13 070	1,0	4
Sollefteå kommun	12 647	1,0	11
Totalt	189 611	14,5 %	76

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

Kort beskrivning av några av de största hyresgästerna

- Granngården AB levererar produkter för bland annat lant- och skogsbruk och har 112 butiker runt om i Sverige samt e-handel. Huvudkontoret är placerat i Malmö. Granngården har cirka 550 anställda och omsätter cirka två miljarder kronor per år.
- Dagab ingår i Axfoodkoncernen och hanterar sortiment, inköp och logistik för Willys, Hemköp och Axfood Snabbgross (restauranggrossist). NP3 har även Willys och Axfood Snabbgross som hyresgäster men Dagab står för alla hyresavtal inom koncernen.
- Byggmax AB är ett byggvaruhus med över 120 varuhus i Norden (Sverige, Norge och Finland), ingår i Byggmax Group och omsätter drygt fem miljarder per år. Första Byggmaxbutiken öppnades i Täby 1993.
- Plantagen har över 145 butiker i Norge, Sverige och Finland med drygt 1 300 anställda. Sedan 2016 ägs Plantagen av Ratos, ett investeringbolag som äger och utvecklar Nordiska företag. Plantagen omsätter drygt fyra miljarder kronor per år.
- Ahlberg-Dollarstore AB har 71 butiker med ett sortiment inom godis, dryck, fin-/grovkem m.m. Första butiken öppnade 1999 i Billsta, strax

Baserat på hyresvärde	Antal hyresavtal
Hyresgäst	
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Plantagen Sverige AB	5
Granngården AB	18
Ahlberg-Dollarstore AB	6
PostNord Sverige AB	6
Mekonomen	8
Byggmax AB	11
Arbetsförmedlingen	5
Sollefteå kommun	11
Svensk Cater AB	4
Totalt	80
Sammanlagt hyresvärde 144 mkr vilket motsvarar 13,5 % av det totala hyresvärdet	
Återstående hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,6 år	

utanför Örnsköldsvik. Idag är DollarStore Sveriges snabbast växande lågpriskedja med butiker från Gällivare i norr till Trelleborg i söder. DollarStore har ett kontor i Svenstavik i Jämtland och ett i Kista i Stockholm och omsätter cirka två miljarder kronor per år. Trelleborg Sealing Solutions är det största affärsområdet i Trelleborgskoncernen och står för 32 procent av nettoomsättningen. Trelleborg är noterat på Nasdaq Sthlm Large cap.

- PostNord bildades genom samgåendet mellan PostDanmark A/S och Posten AB 2009. Moderbolaget PostNord AB är ett svenskt publikt bolag med koncernkontor i Solna.
- Svensk Cater är marknadsledande restauranggrossist med en omsättning på drygt fyra miljarder kronor per år. Svensk Cater ägs av Euro Cater A/S.
- Mekonomen är Nordens ledande bilservicekedja med egen grossistverksamhet med drygt 340 butiker och över 2 000 anslutna verkstäder under koncernens varumärken. Bolaget omsätter cirka en miljard kronor per år och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap-lista.

Projekt

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

NP3s projektverksamhet består av tre beståndsdelar: nybyggnation, om- och tillbyggnad samt underhållsprojekt. Under 2018 har NP3 investerat 262 miljoner kronor i projektportföljen.

Nybyggnation

Nybyggnationer ger NP3 en god initial avkastning när byggrätten finns i det befintliga fastighetsbeståndet. Under 2018 har en kartläggning gjorts av bolagets innehav av byggrätter med syftet att förbereda och främja en högre takt av projektering av dessa. NP3 bygger inte nytt på spekulation utan byggstart sker först efter att ett hyresavtal är undertecknat. Det är relativt få byggnader som bolaget uppför i egen regi 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. Nyproduktion har därmed en positiv inverkan på NP3 i flera hänseenden än enkom byggnationen och dess avkastning. NP3 har som mål att miljöcertifiera större ombyggnationer och nybyggda fastigheter men en bedömning görs i varje enskilt fall.

Under året har NP3 investerat 41 miljoner kronor i tre nybyggnationer. Durationen uppgår till i genomsnitt 13 år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 4 miljoner per år. Hyresvärdet motsvarar 1 094 kronor per kvadratmeter att jämföra med 864 kronor per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd. Pågående nybyggnadsprojekt prognostiseras till 15 miljoner kronor varav nedlagt på balansdagen uppgår till 1 miljon kronor.

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 bättre avkastning och till lokaler/byggnader med högre kvalitet och standard samt lägre underhållsbehov.

Inom ramen för om- och tillbyggnader pågår 41 stycken projekt och beräknad investering uppgår till 89 miljoner kronor. Under 2018 färdigställdes 80 stycken projekt till ett totalt investerat värde om 295 miljoner, varav 221 miljoner investerats under året. Durationen för de tio största färdigställda om- och tillbyggnadsprojekten uppgår till åtta år och hyresvärdet uppgår till 25 miljoner kronor per år. Hyresvärdet motsvarar 1 024 kronor per kvadratmeter att jämföra med 864 kronor per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd.



”Under 2018 har vi kartlagt våra byggrätter för att stå redo att ytterligare utveckla vår projektportfölj.”

Josef Andersson
Projektansvarig

Underhållsprojekt

Underhållsprojekt genomförs för att långsiktigt säkra en god kvalitet i fastighetsbeståndet. Projekt medför exempelvis lägre energiförbrukning, mer attraktiva lokaler och lägre reparationskostnader.

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 större ny-

eller ombyggnation ska det tas ställning till om byggnaden ska miljöcertifieras.

NP3 har i dag fyra stycken miljöcertifierade byggnader varav tre är Green Building-certifierade och en är Breeam-certifierad. Kravet för Green Building-certifiering är att fastigheten använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler. Breeam är ett mer helhets-täckande system som tar hänsyn till fler miljöaspekter men det är även mer administrativt krävande och mer kostsamt.

Exempel på större pågående projekt



Sundsvall, Baggen 3

Projektet avser ombyggnationer för att konvertera en logistikfastighet om cirka 2 500 kvadratmeter i Sundsvall till ett djursjukhus. Ett femtonårigt hyresavtal har skrivits med Mittnorrlands Djursjukvård där det årliga hyresvärdet uppgår till 4,5 miljoner kronor vilket är ett av de största hyresavtalen i Sundsvall. Inflyttning beräknas till det andra kvartalet 2019 och NP3 projekterar att investera cirka 30 miljoner i konverteringen av fastigheten. Mittnorrlands Djursjukvård är sedan tidigare hyresgäst hos NP3 i Östersund där de hyr cirka 700 kvadratmeter.



Östersund, Ångvälten 7

Åt Burger King uppför NP3 en nybyggnation på Lillänge handelsområde. NP3 är den dominerande fastighetsägaren på handelsområdet med hyresgäster som Coop, Elgiganten och Rusta. Projektbudgeten ligger på 15 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet kommer uppgå till 1,4 miljoner.

Exempel på större avslutade projekt under 2018



Gävle, Näringen 18:8

Det enskilt största färdigställda projektet är Näringen 18:8 i Gävle. NP3 har investerat cirka 68 miljoner kronor i om- och nybyggnationer för att konvertera den tidigare logistikfastigheten till en toppmodern kontorsbyggnad åt Trafikverket. Fastigheten ingick i en bytesaffär med Diös under det tredje kvartalet och frånträdde under det första kvartalet 2019.



Luleå, Storheden 1:81

I Luleå har en utbyggnation gjorts åt PostNord av den logistikfastighet som PostNord sedan tidigare hyr fullt ut. Investeringen i utbyggnationen uppgick till 29 miljoner kronor. PostNord har tecknat ett tioårigt hyresavtal för de nya lokalerna som efter utbyggnationen uppgår till drygt 5 610 kvadratmeter. Tillträde skedde under hösten 2018. Det tidigare årliga hyresvärdet om 3,3 miljoner kronor kom efter utbyggnationen att uppgå till 5,8 miljoner. PostNord är en av NP3s största hyresgäster och har sammanlagt sex hyresavtal.



Östersund, Släpvagnen 6

I Östersund har NP3 uppfört en nybyggnation om 1 700 kvadratmeter åt Swedol i Odensskog industriområde. Fastigheten kommer att Green Building-certifieras av Sweden Green Building Council. Investeringen uppgick till 19 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 1,7 miljoner kronor. Swedol tillträdde fastigheten under våren 2018 och hyresavtalet är tecknat på tio år. 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 2018 (>5 mkr)

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Färdigställt 2018	Projekt-kostnad (mkr)	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Övrigt	Subway	Q1 -18	5	240	0,4
Hemlingby 20:7	Gävle	Industri	Yamaha	Q2 -18	17	1 800	1,6
Fältjägaren 4	Östersund	Kontor	Arbetsförmedlingen	Q2 -18	5	2 012	2,5
Släpvgaren 6	Östersund	Handel	Swedol	Q2 -18	19	1 700	1,7
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Sollefteå Kommun	Q4 -18	7	2 932	3,6
Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Övrigt	Moove	Q4 -18	6	1 012	1,2
Flamman 1	Skellefteå	Handel	Trampolin Center	Q4 -18	6	2 360	2,0
Lugnet 7	Östersund	Övrigt	Friskis & Sveltis	Q4 -18	18	1 600	2,3
Lugnet 7	Östersund	Kontor	Riksbyggen	Q4 -18	20	1 273	1,8
Storheden 1:81	Luleå	Logistik	PostNord	Q4 -18	29	5 610	5,8
Näringen 18:8	Gävle	Kontor	Trafikverket	Q4 -18	68	5 065	6,9
Totalt					200	25 604	29,6

Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Färdigställande-tid	Projekt-budget (mkr)	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Sköns Prästbord 1:59 ¹⁾	Sundsvall	Industri	Lambertsson	Q1 -19	8	1 988	2,3
Älggräset 1 ²⁾	Skellefteå	Kontor	NCC	Q1 -19	8	1 426	1,2
Baggen 3	Sundsvall	Övrigt	Mittnorrlands Djursjukvård	Q2 -19	34	2 401	4,5
Ångvälten 7	Östersund	Övrigt	Burger King	Q3 -19	15	391	1,4
Totalt					65	6 206	9,4

¹⁾ Sköns Prästbord 1:59 avser en större ombyggnation av en kombinerad lagerlokal med kontor i Sundsvall om 1 988 kvadratmeter åt Lambertsson, en av Skandinavians största leverantörer och uthyrare av byggrelaterade tjänster och produkter inom bygg, anläggning och industri.

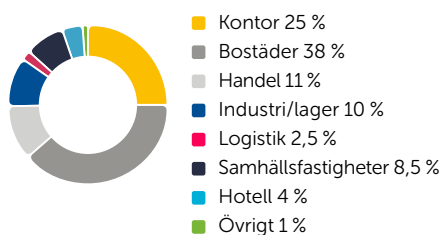
²⁾ Älggräset 1 är ett projekt för en utbyggnation av ett nytt våningsplan på en kontorsfastighet åt NCC.

Transaktionsmarknaden

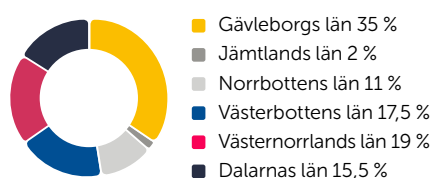
Transaktionsvolym per region 2018



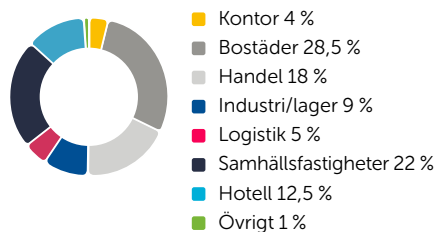
Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2018



Transaktionsvolym i Norrland per län 2018

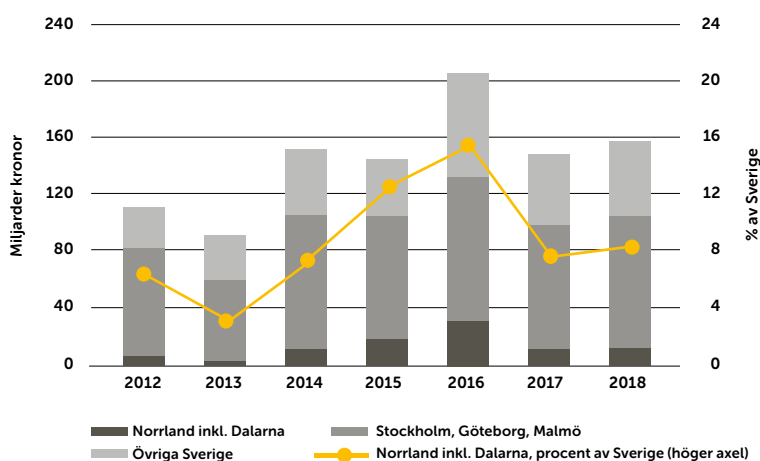


Transaktionsvolym i Norrland per kategori 2018



Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden i Norrland¹⁾

Transaktionsvolymen i Norrland (inklusive Dalarna) nådde strax över 13 miljarder kronor under 2018, vilket är 13 procent högre än för 2017. Även volymen mätt som andel av hela den svenska marknaden steg något och uppgick till drygt åtta procent. Transaktionsvolymen i hela Sverige ökade med fyra procent och uppgick till nära 158 miljarder för 2018.



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 Norrlands länen stått för av rikets totala transaktionsvolym. Snittet för Norrland under sju år är knappt tio procent årligen av den totala transaktionsvolymen.

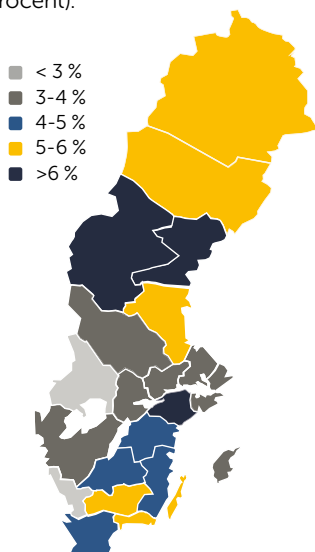
Sett till olika delmarknader var det högst transaktionsvolym i Gävleborgs län under 2018. Volymen uppgick till 4,7 miljarder kronor och den största affären var Eurocommercials förvärv av Valbo köpcentrum för drygt 1,1 miljarder i början av året. Gävleborgs län stod för hela 35 procent av Norrlands transaktionsvolym under 2018, följt av Västernorrlands län och Västerbottens län som svarade för 19 procent respektive 17 procent.

Sett till olika kategorier var bostäder störst under 2018 och svarade för 28 procent av transaktionsvolymen i Norrland, följt av samhällsfastigheter (22 procent) och handelsfastigheter (18 procent). Historiskt brukar kontor vara den största kategorin men under 2018 uppgick andelen till endast fyra procent.

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

Omsättningshastigheten på den Norrländska fastighetsmarknaden

Kartan visar genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsstockens totala uppskattade marknadsvärde per region. De senaste fem åren ligger snittet för alla län på 3,9 procent att jämföra med femårssnittet för Norrlandslänen som ligger på 5,5 procent. De länen i landet med högst omsättningshastighet de senaste fem åren är Södermanland (7,4 procent), Västernorrland (7,2 procent) och Jämtland (6,1 procent). Lägst transaktionshastighet var det i Värmland (2,4 procent) och i Halland (2,7 procent).



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

Källa: Pangea Research. Baserat på affärer över 50 Mkr. Genomsnittet för Norrland är inkl. Dalarna.

Största affärerna i Norrland 2018

Den största affären 2018 var Eurocommercials förvärv av Valbo köpcentrum utanför Gävle (1 140 mkr). Säljare var European Shopping Centre Fund som backas av CBRE Global Investors och The Teacher Retirement Systems of Texas. På andra plats kom SBB:s förvärv av Skellefteås kommande kulturhus och hotell från Skellefteå kommun (1 050 mkr). Generellt var det en stor blandning av olika investerare och kategori bland de tio största affärerna under 2018.

Datum	Köpare	Säljare	Area (m ²)	Bedömt värde (mkr) (kr/m ²)		Objekt
Jan -18	Eurocommercial	European Shopping Centre Fund	37 200	1 140	30 600	Valbo köpcentrum
Aug -18	SBB i Norden	Skellefteå Kommun	~24 000	1 050	~43 800	Kulturhus och hotell i Skellefteå
Jun -18	Hemfosa	Klövern	~136 000	~1 000	~7 350	Sju kontors- och samhällsfastigheter i Sollefteå, Härnösand, Falun och Örebro*
Jun -18	Amasten	Tvättbjörnen Förvaltning	42 500	668	15 700	21 bostadsfastigheter i Sundsvall
Sep -18	Intea Fastigheter	ProNordic Innovation	~20 000	n.a.	n.a.	Befintliga byggnader samt ett polishusprojekt om 20 000 kvadratmeter
Maj -18	Heimstaden	Gavlegårdarna	55 600	589	10 600	Bostadsfastigheter med cirka 800 lägenheter i Gävle
Nov -18	LKAB	Skanska	14 000	500	35 700	Nybyggt hotell med 231 rum
Sep -18	NP3 Fastigheter	Sveavalvet	91 000	n.a.	n.a.	34 fastigheter i norra Sverige för främst industriändamål*
Okt -18	Heimstaden	Provinsfastigheter	40 100	354	8 800	Sex bostadsfastigheter med 449 lägenheter
Jul -18	NP3 Fastigheter	Diös	80 000	345	4 300	13 industri- och handelsfastigheter i Gävle

* Del av en större portfölj med fastigheter utanför Norrland

Källa: Pangea Property Research. Siffrorna för Norrland är inklusive Dalarna.

Transaktioner

Året började händelserikt med förvärv för nära 700 miljoner kronor under första kvartalet. När böckerna stängdes för året summerades förvärv av fastigheter till 2 591 miljoner kronor.



”Strategin för lönsam och uthållig tillväxt innefattar både förvärv såväl som utveckling av befintligt bestånd. Genom fokus på att skapa en diversifierad hyresgästsammansättning gällande både geografi och hyresgästens verksamhet skapas tillväxt samtidigt som sårbarheten minskas.”

David Nises
Affärsutvecklare

Årets tillväxt i fastighetsvärde uppgick till 2,8 miljarder kronor varav 201 miljoner kronor avser realiserad värdeförändring. Värdeförändringarna härleds främst till de förvärvade fastigheterna men även till projekt i vårt befintliga bestånd och positiv nyuthyrning. Tillväxten har kunnat ske med en fortsatt bibehållen belåningsgrad kring 61 procent och en skuldkvot på cirka tio gånger.

NP3 har lyckats med ett flertal större portföljförvärv under året. Strategin är dock fortsatt att komplettera dessa större förvärv med singelfastigheter där vår strategi om lokal närvaro gör att vi hittar högavkastande fastigheter off-market. En bidragande del i tillväxten är våra lokala organisationer som möjliggör att vi kan tillvarata affärsmöjligheter som annars skulle gå oss förbi om vi inte var närvarande på orten. Singelfastigheterna NP3 förvärv har ofta en högre direktavkastning än som oftast är fallet i portföljförvärv och är därmed viktiga för att portföljen fortsatt ska kunna ge en hög aggregerad avkastningsnivå.

De större portföljförvärven under året har medfört att NP3 vuxit utanför norra Sverige, främst i Småland och Värmland. Totalt sett utgör dock fastigheterna utanför våra primärmarknader en mindre del av den samlade portföljen, 5,8 procent av hyresvärdet. Fastigheterna har generellt längre hyresduration och i stor utsträckning triple-net avtal. Denna typ av hyresavtal innebär att hyresgästerna tar ett stort ansvar för den löpande skötseln och kostnaderna för densamma. Arbetet med att förädla beståndet och sälja av icke-strategiska fastigheter pågår löpande och ett stort antal av dessa fastigheter utanför norra Sverige har under året avyttrats. Fastigheterna utanför norra Sverige bidrar dock till en god intjäning i dag och kan framgent leda till goda affärsmöjligheter. Fokus är att finna investeringar som ökar vår avkastning utan att för den delen öka vår risk.

Första kvartalet

Förvärven under första kvartalet bestod främst av två större fastighetsportföljer. Det första förvärvet var av Norrlandspojkarna i Sundsvall, som uppgick till 514 miljoner kronor i fastighetsvärde. Säljare var NP3s huvudägare tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående. Portföljen bestod av 23 fastigheter, varav 19 stycken belägna i Sundsvalls kommun, om totalt 82 000 kvadratmeter. I denna portfölj utgjorde handel den största fastighetskategorin följt av logistik och industri. Förvärvet omfattade därtill 450 000 kvadratmeter markareal.

Det andra portföljförvärvet utgjordes av 18 fullt uthyrda fastigheter om 24 400 kvadratmeter från Ankarhagen. Tyngdpunkten i förvärvet var koncentrerat till Gävleborg och Dalarnas län dit drygt 70 procent av marknadsvärdet av portföljen låg. Resterande del av portföljen var spridd i Mellansverige, främst i Värmland men även i Uppland och Västmanland. Fastigheterna bestod i stort sett uteslutande av bilhallar och bilprovvningsanläggningar.

Dessa portföljförvärv uppgick till i snitt strax under åtta procent i direktavkastning inklusive de utställda hyresgarantierna i förvärvet av Norrlandspojkarna.

Fem fastigheter i Sundsvall varav en obebyggd avyttrades under kvartalet till ett värde av 18 miljoner kronor.

Andra kvartalet

Det andra kvartalet var mindre förvärvsintensivt. Bolaget förvärvade och tillträdde fem fastigheter för sammanlagt 157 miljoner kronor varav en obebyggd fastighet i Åre kommun om 10 400 kvadratmeter.

Tio fastigheter avyttrades under kvartalet till ett värde av 127 miljoner kronor. Åtta av de avyttrade fastigheterna ingick i portföljförvärvet från Ankarhagen under första kvartalet. De utgjordes av bilhallar och bilprovvningsanläggningar belägna i kommuner utanför bolagets huvudmarknader. Även bolagets tidigare huvudkontor i centrala Sundsvall avyttrades med anledning av flytt till ett nytt huvudkontor utanför centrum.

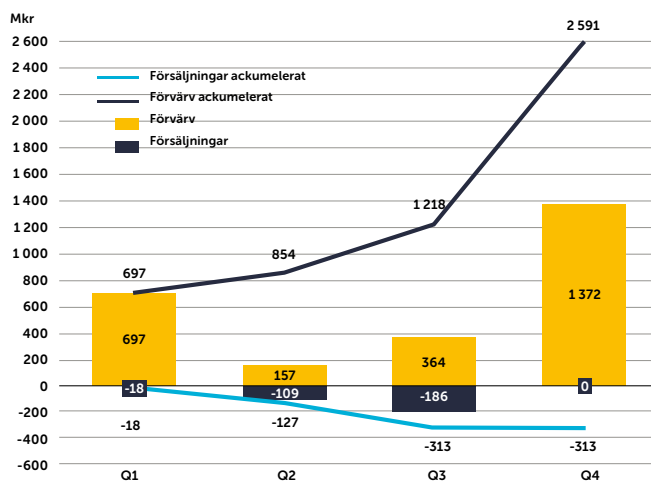
Tredje kvartalet

NP3 och Diös gör en bytesaffär i Gävle. Syftet var att ytterligare stärka närvaron i respektive geografiska fokusområden. NP3 köpte 14 industri- och bygghandelsfastigheter av Diös samtidigt som Diös köpte fem centrala samhällsfastigheter av NP3. Genom förvärvet fick NP3 ett ökat driftöverskott och en större portfölj av industri-, lager- och logistikfastigheter vilket är i linje med bolagets portföljstrategi. Förvärvet i Gävle innebar att vakansgraden i Gävle ökade, detta var ett medvetet val då bolaget ser en god potential i Gävlemarknaden. De förvärvade fastigheterna är belägna i Näringen och Sörby Urfjäll vilket är två områden i Gävle där NP3 sedan tidigare har en betydande närvaro. Flera av de huvudsakliga hyresgästerna, exempelvis Ahlsell och Swedol, finns på hyresgästlistan på flera andra orter.

Fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet tillträdde NP3 sitt historiskt största förvärv om 1,2 miljarder genom köpet av det Sundsvallsbaserade fastighetsbolaget Sveavalvet. Ett förvärv som vid förvärvstillfället gav 7,3 procent i avkastning med långa stabila kassaflöden. Förvärvet omfattade 34 fastigheter om 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area inom NP3s huvudmarknader i norra Sverige. Därutöver förvärvas 19 fastigheter om 59 000 kvadratmeter uthyrningsbar area primärt i Värmland och Småland där NP3 sedan tidigare äger fastigheter. Fastigheterna inrymmer främst lokaler för industriändamål, B2B- respektive bygghandel.

Förvärv och försäljningar 2018



Transaktioner 2018

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta/ kvm	Hyses- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 1					
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	17 100	6,8	47
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	14 296	9,3	100
Gällivare 15:336	Gällivare	Industri	8 022	5,5	100
Birsta 12:2	Sundsvall	Industri	8 000	5,1	62
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	Handel	6 296	8,1	100
Skönsmon 2:100	Sundsvall	Industri	4 000	2,6	100
Vivstamon 1:27	Timrå	Industri	3 950	2	75
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	Handel	3 711	5,2	96
Lunsta 4	Falun	Handel	3 480	2,7	100
Vivstamon 1:21	Timrå	Industri	3 410	2,2	63
Linjeförmannen 7	Sundsvall	Handel	3 210	2,8	71
Teknikern 2	Borlänge	Handel	3 190	3,3	100
Målsås 3:20	Sundsvall	Industri	3 116	2	84
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Handel	2 803	2,7	85
Ljusta 3:10	Sundsvall	Industri	2 695	1,5	98
Västra Tullen 3	Falun	Handel	2 535	1,4	100
Nolby 7:162	Sundsvall	Industri	2 458	1,4	29
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Industri	1 774	1,3	0
Geten 1	Sundsvall	Industri	1 721	1,2	86
Vägverket 2	Falun	Handel	1 605	1,5	100
Lillhällom 1:162	Sundsvall	Industri	1 461	0,9	68
Sörby Urfjäll 36:2	Gävle	Industri	1 280	0,8	100
Ingarvsvreten 1	Falun	Industri	1 216	0,7	100
Sandåker 2:1	Lysekil	Handel	1 085	0,6	100
Huggsta 1:167	Sundsvall	Industri	1 020	0,9	100
Svarvaren 11	Sandviken	Industri	970	0,5	100
Sörby Urfjäll 34:4	Gävle	Industri	927	0,7	100
Ingenjören 1	Borlänge	Industri	877	0,5	100
Blocket 2	Hedemora	Industri	836	0,6	100
Stadsön 8:15	Piteå	Industri	801	0,7	100
Draken 19	Karlsskoga	Industri	789	0,4	100
Lindeshyttan 5:5	Lindesberg	Industri	789	0,6	100
Blästern 2	Arvika	Industri	729	0,4	100
Dragaren 4	Fagersta	Industri	672	0,3	100
Västerängen 23	Filipstad	Industri	646	0,2	100
Silvret 2	Kristinehamn	Industri	639	0,3	100
Skäggeberg 15:72	Sunne	Industri	624	0,3	100
Gärdet 6	Sala	Industri	611	0,3	100
Gammelbyn 1:74	Östhammar	Industri	523	0,3	100
Muttern 1	Avesta	Industri	471	0,2	100
Neken 7	Hagfors	Industri	415	0,1	100
Tierp 102:2	Tierp	Industri	394	0,2	100
Huggsta 1:173	Sundsvall	Industri	383	0,2	68
Rösta 13:1	Nordanstig	Handel	329	0,3	100

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta/ kvm	Hyses- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Lillhällom 1:165	Sundsvall	Mark	-	-	-
Bergsåker 5:18	Sundsvall	Mark	-	-	-
Granlo 3:391	Sundsvall	Mark	-	-	-
Birsta 37:2	Sundsvall	Mark	-	-	-
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 2					
Fredriksskans 15:16	Gävle	Industri	13 911	7,9	100
Åre Så 2:91	Åre	Mark	10 422	-	-
Sörby Urfjäll 38:5	Gävle	Logistik	3 305	2,4	37
Hågesta 3:128	Sollefteå	Övrigt	2 953	3,8	100
Rosenborg 6	Sundsvall	Industri	901	0,6	50
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 3					
Näringen 5:15	Gävle	Industri	25 400	4,2	98
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Logistik	13 579	1,8	96
Näringen 16:6	Gävle	Kontor	7 195	2,5	15
Sörby Urfjäll 36:4	Gävle	Kontor	6 762	1,6	100
Näringen 8:5	Gävle	Handel	5 945	2,9	100
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Logistik	5 042	3,7	91
Näringen 11:3	Gävle	Kontor	4 033	2,4	100
Brynäs 34:9	Gävle	Industri	3 498	1,7	56
Järvsta 63:3	Gävle	Industri	3 094	1,9	100
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Industri	2 199	7,6	100
Näringen 13:11	Gävle	Handel	1 975	1,1	95
Maskinen 7	Umeå	Industri	1 594	0,9	95
Näringen 6:4	Gävle	Kontor	1 520	1,0	92
Näringen 18:11	Gävle	Industri	1 350	1,3	0
Näringen 12:2	Gävle	Övrigt	592	0,2	65
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 4					
Krämarens 4	Kiruna	Handel	12 827	16,1	100
Riset 4	Falun	Industri	6 912	4,4	100
Norr Romme 8:42	Borlänge	Industri	6 697	2,9	100
Häggesta 7:122	Bollnäs	Industri	6 481	2,9	88
Säffle 6:50	Säffle	Handel	6 165	6,6	100
Vägskalet 15, 16	Katrineholm	Industri	5 635	2,8	100
Svarven 6	Östersund	Industri	5 527	4,1	50
Lerum 1:20	Karlstad	Handel	4 823	2,4	100
Häggesta 8:50, 8:51	Bollnäs	Handel	4 749	4,1	40
Brårud 1:120	Sunne	Handel	4 513	1,3	100
Hemlingby 21:4	Gävle	Handel	4 500	3,6	100
Skruren 4	Nybro	Handel	4 350	3,2	100
Silon 3	Arvika	Handel	4 161	2,0	100
Noret 52:43	Mora	Handel	4 022	3,7	100
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	4 000	4,9	100
Länken 2 och 3	Umeå	Handel	3 574	3,8	100
Norränget 6:1	Hudiksvall	Industri	3 573	2,2	100
Brynäs 34:8	Gävle	Industri	3 448	2,0	88

*vid förvärvstidpunkt

Transaktioner 2018

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta/ kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Välten 8	Kiruna	Handel	3 374	5,4	100
Guldet 1	Skövde	Handel	3 373	3,5	100
Ormbunken 8	Mariestad	Handel	3 271	2,0	100
Röken 1	Borlänge	Kontor	3 219	5,1	100
Vasserud 3:10	Torsby	Industri	3 062	1,4	100
Trädet 3	Ljungby	Handel	3 000	2,2	100
Ängsdal 9	Gislaved	Handel	3 000	2,2	100
Grinnemo 1:180	Hagfors	Industri	2 678	0,2	100
Odonet 1	Motala	Handel	2 479	2,6	100
Torrekulla 1:172	Mölnådal	Industri	2 470	1,4	100
Högom 3:155	Sundsvall	Industri	2 424	2,5	100
Väskeden 6	Sundsvall	Kontor	2 269	2,0	100
Säversta 4:101	Bollnäs	Industri	2 244	1,8	100
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Handel	2 198	1,4	100
Generatoren 2	Motala	Industri	2 000	1,2	0
Bävern 13	Småland	Industri	1 999	0,3	100
Gnesta 4:12, 16:7	Gnesta	Industri	1 969	1,1	100
Hulån 55:7	Vansbro	Industri	1 951	0,2	100
Uven 13	Boden	Industri	1 910	0,4	100
Sköns Prästbord 1:62	Sundsvall	Handel	1 844	1,7	100
Motorn 8	Skellefteå	Industri	1 795	1,3	100
Mom 14:4	Sandviken	Industri	1 745	0,4	100
Sigge 7	Borlänge	Kontor	1 711	2,0	100
Släpvnagen 3	Skellefteå	Handel	1 682	1,3	100
Häggesta 4:19	Bollnäs	Industri	1 680	1,7	100
Saltvik 8:12	Härnösand	Industri	1 550	0,7	100
Halla Stenbacken 1:102	Uddevalla	Industri	1 518	0,8	100
Släpvnagen 1	Skellefteå	Handel	1 486	1,6	100
Noret 37:5	Leksand	Industri	1 484	0,4	100
Saltvik 8:22	Härnösand	Industri	1 307	0,9	100
Gällivare 57:22	Gällivare	Industri	1 221	1,2	100
Släpvnagen 10	Kiruna	Industri	1 198	1,6	100
Brynäs 34:12	Gävle	Kontor	1 145	0,8	100
Namn 3:1	Berg	Industri	1 042	0,2	100
Känkback 1:246	Ragunda	Industri	1 027	0,2	100
Släpvnagen 2	Skellefteå	Handel	1 012	0,8	100
Muttern 3	Skellefteå	Industri	920	0,5	100
Sörby Urfjäll 4:2	Gävle	Industri	785	0,3	100
Anundsjö-Näs 5:40	Örnsköldsvik	Industri	784	0,2	100
Bergnåset 3:38-39	Luleå	Industri	750	0,6	100
Motorn 9	Skellefteå	Kontor	545	0,3	100
Hemsta 17:23	Gävle	Övrigt	390	1,4	100
Förvärvade fastigheter med tillträde under kvartal 1 2019					
Hejaren 5	Östersund	Industri	11 075	6,5	86
Ljusta 7:9	Sundsvall	Handel	3 822	4,3	100

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta/ kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Busken 1	Östersund	Kontor	1 937	2,0	100
Släggan 2	Borlänge	Kontor	1 550	1,4	60
Bandsågen 11	Östersund	Industri	1 305	1,4	87
Motorsågen 2	Östersund	Industri	876	0,7	81
Falun 8:7	Falun	Kontor	714	1,0	100
Avyttrade och frånträdade fastigheter, kvartal 1					
Luftvärnet 2	Sundsvall	Övrigt	1 190	0,8	100
Staben 3	Sundsvall	Övrigt	781	0,4	100
Regementet 6	Sundsvall	Kontor	408	0,4	100
Regementet 5	Sundsvall	Kontor	150	0,1	100
Birsta 37:2	Sundsvall	Mark	-	-	-
Avyttrade och frånträdade fastigheter, kvartal 2					
Flygfisken 3 & 4	Luleå	Kontor	6 227	6,4	95
Sandåker 2:1	Lysekil	Handel	1 085	0,6	100
Blocket 2	Hedemora	Industri	836	0,6	100
Övermo 16:21	Leksand	Handel	828	0,7	0
Dragaren 4	Fagersta	Industri	672	0,3	100
Gärdet 6	Sala	Industri	611	0,3	100
Köpmannen 1	Sundsvall	Kontor	533	0,0	0
Gammelbyn 1:74	Östhammar	Industri	523	0,3	100
Muttern 1	Avesta	Industri	471	0,2	100
Tierp 102:2	Tierp	Industri	394	0,2	100
Avyttrade och frånträdade fastigheter, kvartal 3					
Södertull 13:8	Gävle	Övrigt	4 140	5,5	100
Södertull 13:15	Gävle	Övrigt	2 800	4,7	100
Hemsta 9:6	Gävle	Övrigt	3 500	5,0	100
Vallbacken 21:6	Gävle	Övrigt	1 790	2,0	100
Avyttrade och frånträdade fastigheter, kvartal 4					
Del av Åkerö 1:15	Leksand	Övrigt	100	0,1	0
Avyttrade fastigheter med senare frånträde					
Einar 10	Borlänge	Övrigt	6 753	6,0	100
Säffle 6:50	Säffle	Handel	6 165	6,6	100
Näringen 18:8	Gävle	Kontor	5 098	7,4	100
Lerum 1:20	Karlstad	Handel	4 823	2,4	100
Brårud 1:120	Sunne	Handel	4 513	1,3	100
Silon 3	Arvika	Handel	4 161	2,0	100
Sargen 3	Arvika	Handel	3 084	2,4	100
Vasserud 3:10	Torsby	Handel	3 062	1,4	100
Grinnemo 1:180	Hagfors	Handel	2 678	0,2	100
Näringen 18:11	Gävle	Industri	1 350	1,3	20
Blåstern 2	Arvika	Industri	729	0,4	100
Västerången 23	Filipstad	Industri	646	0,2	100
Skäggeberg 15:72	Sunne	Industri	624	0,3	100
Neken 7	Hagfors	Industri	415	0,1	100

*vid förvärvstidpunkt

Vår marknad

Alla huvudkommuner där NP3 äger fastigheter har haft en positiv befolkningsutveckling under 2018 även om befolknings-tillväxten 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 länen de ligger i medan i rikets tre största städer så har huvud-kommunen negativt flyttnetto gentemot länet. Undantaget är Sundsvall som under 2018 hade ett negativt flyttnetto mot länet. Alla sju av NP3s huvudkommuner hade även ett positivt födelseöverskott under 2018.

Mellan 2010 och 2017 ökade antalet personer i åldersgruppen 16-64 år i Sverige med drygt 200 000 personer. Enligt Arbetsförmedlingens prognoser* förväntas den yrkesaktiva befolkningen att öka med ytterligare 325 000 personer, cirka 5 procent, fram till 2025. Ökningen väntas bli fortsatt ojämnt fördelad över riket, med en stark fördel för främst storstadsregionerna och större städer. I landsbygdskommuner och kommuner med mindre än 15 000 invånare bedöms däremot antalet personer i yrkesaktiv ålder minska. Mellan 2018 och 2025 förväntas den yrkesaktiva befolkningen att öka i alla de sju kommuner där NP3 har sitt huvudsakliga fastighetsbestånd. Majoriteten av de mindre kommunerna i Norrlandslänen förväntas att få en minskad arbetskraft i den aktuella åldersgruppen. Tabellen visar även prognosen för länen som visar på stora skillnader gentemot huvudkommunerna. Den betydligt mindre prognosticerade arbetskraften i länen understryker befolk-ningsförflyttningarna som går från de mindre kommunerna till de större.

*Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2018, prognos för arbetsmarknaden 2019.

Prognosticerad befolkningstillväxt 16-64 år 2018-2025

Sundsvall	1,9 %	Västernorrland	-0,6 %
Umeå	3,7 %	Västerbotten	0,2 %
Gävle	4,7 %	Gävleborg	1,0 %
Östersund	2,3 %	Jämtland	-0,2 %
Luleå	1,2 %	Norrbotten	-3,2 %
Falun	2,8 %	Dalarna	0,8 %
Borlänge	5,1 %	Dalarna	
Riket	5,2 %		

	Befolkning ¹	Befolknings- ökning 3 år ²	Positiv årlig befolknings- tillväxt sedan: ³	Arbetslöshet ⁴	Förvärvsfrekvens ⁵	Största privata arbetsgivare ⁶
Sundsvall	98 850	1,2 %	2001	7,30 %	81,8 %	Telia
Umeå	127 119	5,3 %	>1950	5,20 %	78,2 %	Volvo Lastvagnar
Gävle	101 455	2,6 %	1998	9,40 %	78,6 %	Billerud Korsnäs
Östersund	63 227	3,5 %	2011	5,70 %	81,8 %	Swedbank
Falun	58 923	3,3 %	2007	5,60 %	82,0 %	Arctic Paper Grycksbo
Borlänge	52 224	2,4 %	2005	8,00 %	77,3 %	SSAB
Luleå	77 832	2,3 %	2007	6,20 %	80,2 %	SSAB
Riket	10 230 185	3,8 %		7,00 %	79,1 %	Securitas

¹SCB Folkmängd i riket, län och kommuner 31 dec 2018 och befolkningsförändringar 2018, 2019-02-21

²SCB Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2018 enligt indelning 1 jan 2019, 2019-02-21

³SCB Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2018 enligt indelning 1 jan 2019, 2019-02-21

⁴Arbetsförmedlingen och Näringslivets Ekonomifakta. Procentuell andel av den registerbaserade arbetskraften, 16-64 år, som är öppet arbetslösa eller sökande i program med aktivitetsstöd per 31 dec 2018.

⁵Näringslivets Ekonomifakta. Andel av befolkningen 20-64 år som förvärsarbetade någon gång under året 2017.

⁶Näringslivets Ekonomifakta, visar privata arbetsgivare med flest anställda.

Våra affärsområden

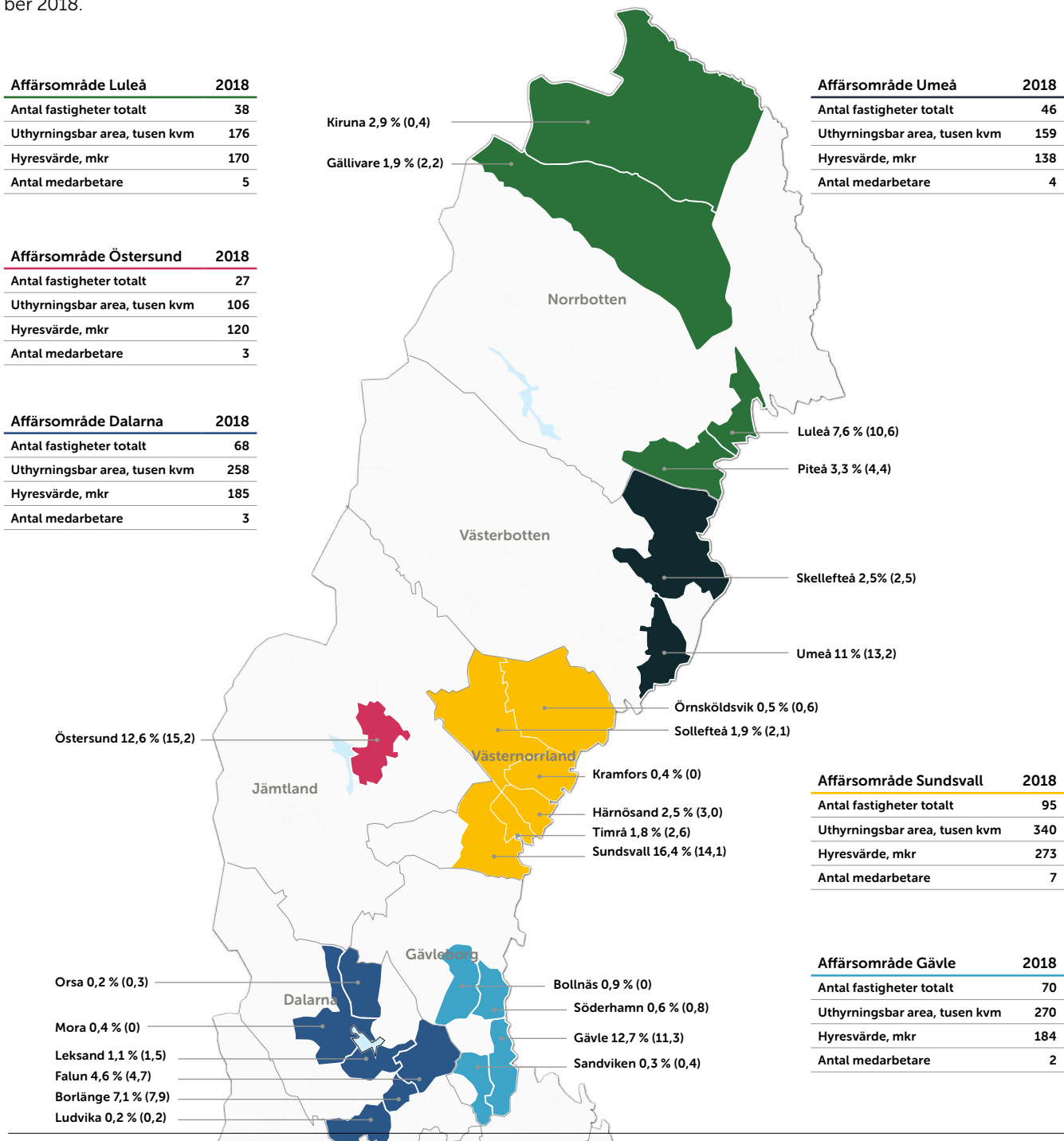
Färgerna visar våra sex affärsområden och vilka kommuner som ingår i varje affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel kommunen står för av bolagets totala fastighetsvärde. Av bolagets totala fastighetsvärde är 71 procent koncentrerat till de sju regionstäderna Sundsvall, Umeå, Östersund, Luleå, Gävle, Falun och Borlänge. Utöver beståndet i norra Sverige äger NP3 ett mindre antal fastigheter i främst Värmland och Småland, dessa fastigheter står för 6,9 procent av det totala fastighetsvärdet per 31 december 2018.

Affärsområde Luleå	2018
Antal fastigheter totalt	38
Uthyrningsbar area, tusen kvm	176
Hyresvärde, mkr	170
Antal medarbetare	5

Affärsområde Östersund	2018
Antal fastigheter totalt	27
Uthyrningsbar area, tusen kvm	106
Hyresvärde, mkr	120
Antal medarbetare	3

Affärsområde Dalarna	2018
Antal fastigheter totalt	68
Uthyrningsbar area, tusen kvm	258
Hyresvärde, mkr	185
Antal medarbetare	3

Affärsområde Umeå	2018
Antal fastigheter totalt	46
Uthyrningsbar area, tusen kvm	159
Hyresvärde, mkr	138
Antal medarbetare	4



Antalet medarbetare i tabellerna gäller per 2019-04-01 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:

- Nyfosa
- Hemfosa Fastigheter
- Catena
- Diös
- Lilium



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

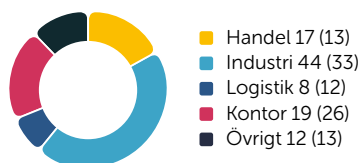
Affärsområde Sundsvall

NP3 har sitt säte i Sundsvall och affärsområdet är det största sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Affärsområdet omfattar 95 fastigheter (68) med en uthyrbar area om 340 000 kvadratmeter (244 000). Hyresvärdet uppgick till 273 miljoner kronor (192) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (89), vilket är den lägsta av samtliga affärsområden. Fastigheterna i Sundsvall/Timrå står för 71 procent (67) av hyresvärdet i affärsområdet följt av Sollefteå och Härnösand som står för 13 respektive 11 procent. Övriga fyra kommuner i affärsområdet bidrar med 5 procent av det samlade hyresvärdet. Industri utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av kontor.

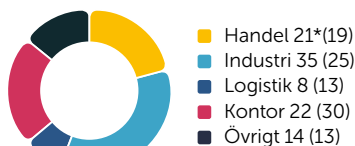
I Sundsvall/Timrå utgörs fastigheterna av främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. I Birsta som är mest känt för sitt handelsområde äger NP3 förutom handel en stor andel logistik. Området ligger främst vid Timmervägen som är länken som binder ihop E4:an och E14 vilket gör 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 vilken 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.

I affärsområde Sundsvall har tillväxten under 2018 varit hög, mycket tack vare ett större portföljförvärv i främst Sundsvalls kommun under första kvartalet. Detta förvärv hade en högre vakansgrad än det befintliga beståndet vilket delvis förklarar den fortsatt höga vakansen. Överskottsgraden för 2018 minskade på grund de kraftigt högre fastighetskostnaderna till följd av den snörika vintern 2017/2018.

Area per fastighetskategori (%)

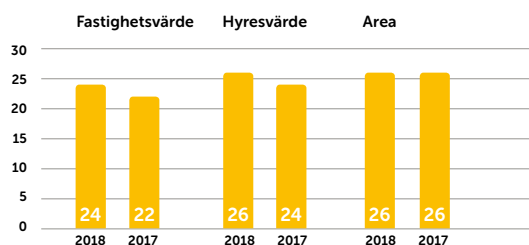


Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 39 % (68)

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-26
Tecknade hyresavtal	41
Netto	15

Vakansförändring, mkr

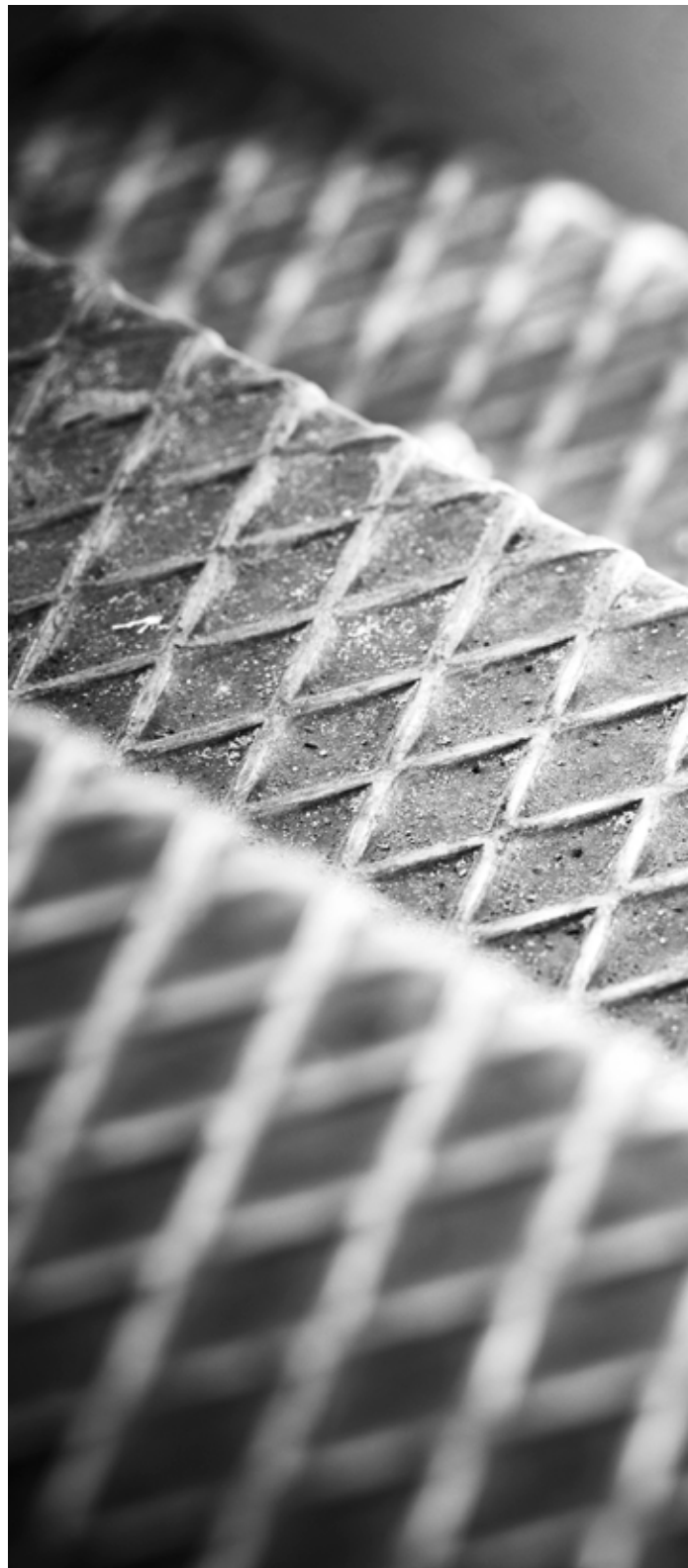
Ingående vakansvärde 1 jan	21
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	12
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-3
Utgående vakansvärde	30

Största hyresgästerna

Area, kvm

Sollefteå kommun	12 647
Systembolaget AB	7 302
Dagab Inköp & Logistik AB	4 225
Totalt	24 174
Del av affärsområdets hyresvärde	8,4 %

AO Sundsvall per 31 december	2018	2017
Antal fastigheter totalt	95	68
Sundsvall	68	50
Härnösand	8	6
Sollefteå	4	3
Timrå	10	8
Örnsköldsvik	2	1
Övriga	3	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	340	244
Hyresvärde, mkr	273	192
Ekonomisk vakans, %	11	11
Hyresduration, år	3,7	3,6
Fastighetsvärde, mkr	2 491	1 730
Direktavkastning, %	6,4	6,9
Driftöverskott, mkr	143	109
Överskottsgrad, %	64	67



Sundsvall

Affärsområde Sundsvall

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Sundsvall					
1	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	14 407
2	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 686
3	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	8 000
4	Sköns Prästbord 1:65	Norra Förmansvägen 20	Sundsvall	Logistik	7 875
5	Sköns Prästbord 1:50	Norra Förmansvägen 17	Sundsvall	Handel	6 296
6	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 073
7	Sköns Prästbord 1:53	Läringsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 692
8	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C, G	Sundsvall	Kontor	5 211
9	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983
10	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604
11	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000
12	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9 o 11	Sundsvall	Industri	3 834
13	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822
14	Målås 4:6	Norra Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800
15	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 711
16	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	3 608
17	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425
18	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 311
19	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245
20	Målås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234
21	Linjeförmannen 7	Bäckebovägen 12	Sundsvall	Industri	3 200
22	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 116
23	Sköns Prästbord 1:47	Södra Förmansvägen 4	Sundsvall	Industri	2 803
24	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	2 788
25	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Logistik	2 715
26	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 670
27	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 642
28	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6 B	Sundsvall	Logistik	2 635
	Nolby 7:142	Svartviksvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 458
29	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456
30	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 438
31	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424
32	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 335
33	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 305
34	Väskeden 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 138
35	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	2 003
36	Sköns Prästbord 1:91	Norra Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993
37	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988
38	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 862
39	Sköns Prästbord 1:62	Läringsvägen 2, 4	Sundsvall	Handel	1 844
40	Rosenborg 4	Kolvägen 14 B	Sundsvall	Kontor	1 800
41	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	Industri	1 800
42	Väskeden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 749
43	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 721
44	Väskeden 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 668
45	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 545
46	Lillhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 461
47	Sköns Prästbord 1:67	Södra Förmansvägen 5 A	Sundsvall	Industri	1 447
48	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Handel	1 395
49	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
50	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 329
	Tuna-Ångom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327
	Skedlo 2:63	Skedlovägen 25	Sundsvall	Logistik	1 327
51	Högom 3:187	Tegelvägen 14	Sundsvall	Industri	1 298
52	Målås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	1 280
53	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279
54	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
55	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
56	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
57	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
58	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	901
59	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	655
60	Veterinären 4	CA Svenssons väg 2	Sundsvall	Kontor	567
61	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
62	Huggsta 1:173	Johannedalsvägen 65 A	Sundsvall	Industri	383
63	Bergsäker 5:18	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	0
64	Lillhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	0
65	Granlo 3:391	Lindöpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	0
Härnösand					
1	Torsvik 5	Järnvägsgränd 2	Härnösand	Kontor	8 586
2	Lärkan 21	Tullportsgatan 2	Härnösand	Kontor	7 062
3	Rådmannen 6	Backgränd 6	Härnösand	Kontor	4 546
4	Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 096
5	Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
6	Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 438
7	Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
8	Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
Timrå					
1	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
2	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 023
3	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 148
4	Vivstamon 1:86	Årfältsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
5	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725
6	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 350
7	Norrberge 1:112	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
8	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 343
9	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	1 989
10	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 410
Sollefteå					
	Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	47 169
	Örren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
	Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
	Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	0
Örnsköldsvik					
	Själövads Prästbord 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974
	Anundsjö-Näs 5:40	Köpmangatan 3	Örnsköldsvik	Industri	784
Övriga					
	Fiskja 15:2	Aspåsvägen 14	Kramfors	Industri	17 100
	Norrången 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 573
	Rösta 13:1	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	Industri	329



Affärsansvarig:

Jens Lennefeldt

Tfn 026-10 70 22

jens.lennefeldt@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle:

- Castellum
- FastPartner
- Nyfosa
- Diös



Jens Lennefeldt, affärsansvarig och Johan Andersson, teknisk förvaltare.

Affärsområde Gävle

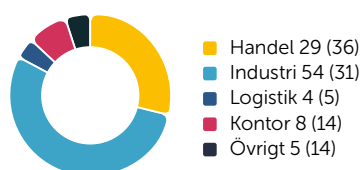
NP3s affärsområde Gävle utgjorde 18 procent (14) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2018. Affärsområdet omfattar 70 fastigheter (36) med en uthyrbar area om 270 000 kvadratmeter (123 000). Hyresvärdet uppgick på balansdagen till 184 miljoner kronor (102) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (95). Industri utgör den största fastighetskategorin följt av handel.

NP3 har valt att fokusera på två områden i Gävle: Näringen och Sörby Urfjäll. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger främst business-to-business-handelsfastigheter med Ramirent, Ahlsell och Dahl som stora hyresgäster. Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den dominerande fastighetsägaren. Fastighetsbeståndet innefattar logistik, business-to-business-handel och kontor. I Söderhamns kommun strax norr om Gävle äger NP3 Tönnebro vårdshus som är Sveriges mest besökta välgång och en av få fastigheter i beståndet där omsättningshyra tillämpas.

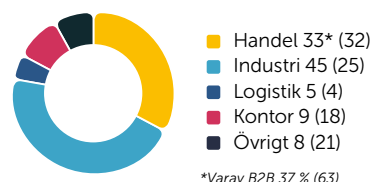
Gävle är det affärsområde som vuxit kraftigast under året. Med en ökning av fastighetsvärdet med drygt 70 procent har Gävle gått från att vara det minsta affärsområdet till att bli det näst största. Femton av fastigheterna i affärsområdet ligger utanför Gävleborg, främst i Småland, och utgörs primärt av bilhallar. Dessa fastigheter står för 17 procent av affärsområdets hyresvärde.

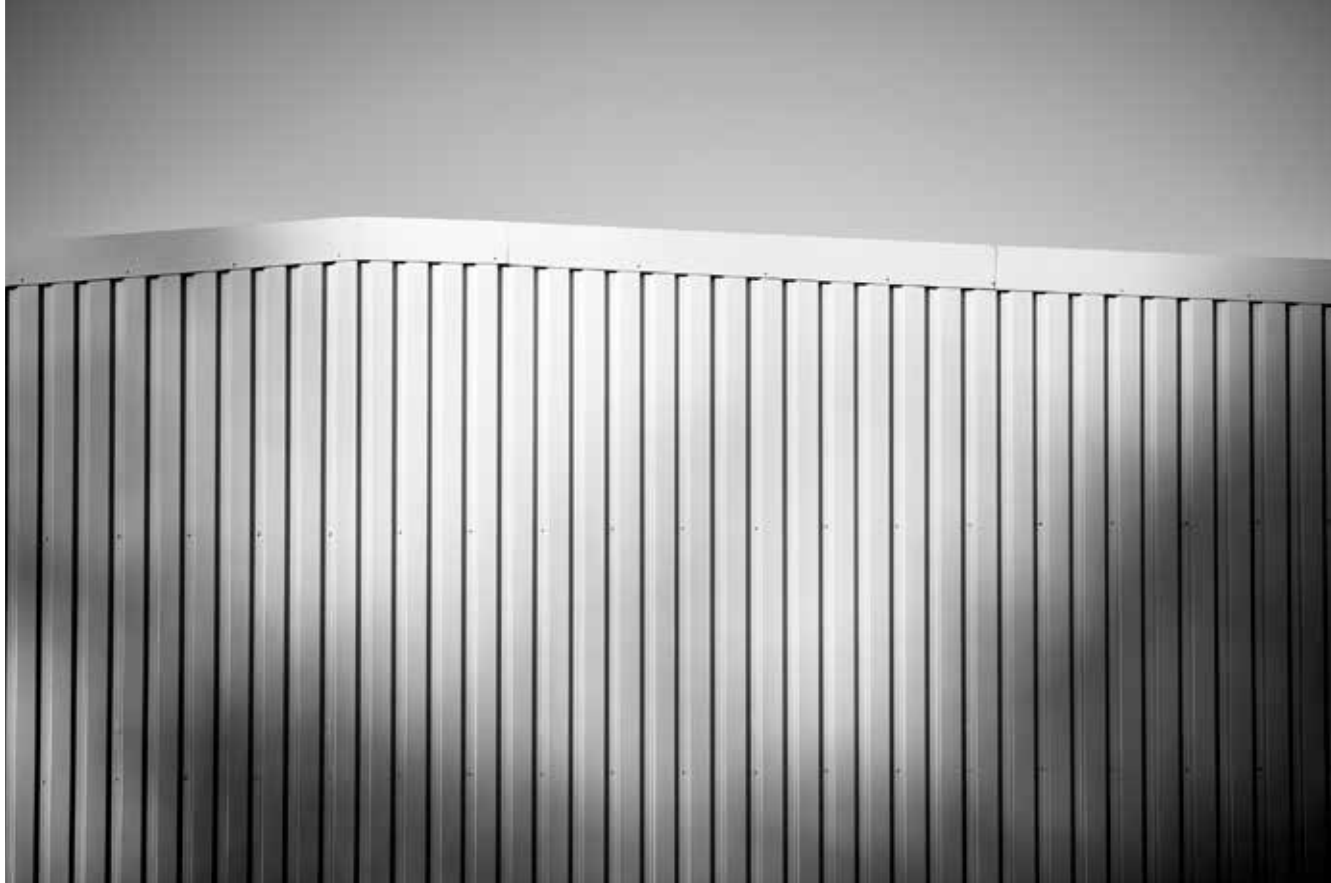
Den kraftiga tillväxten under året har inneburit att den ekonomiska uthyrningsgraden har försämrats. Denna nedgång är främst en följd av den bytesaffär som NP3 gjorde med Diös i det tredje kvartalet. Diös köpte fem centrala samhällsfastigheter av NP3 och NP3 köpte 14 industri- och bygghandelsfastigheter av Diös. Vid förvärvstidpunkten uppgick uthyrningsgraden i de förvärvade fastigheterna till 88 procent vilket är skälet till förändringen i den ekonomiska uthyrningsgraden. Fastigheterna som NP3 förvärvade ligger på Näringen och Sörby Urfjäll vilket är två områden där bolaget sedan tidigare är väl representerat.

Area per fastighetskategori (%)

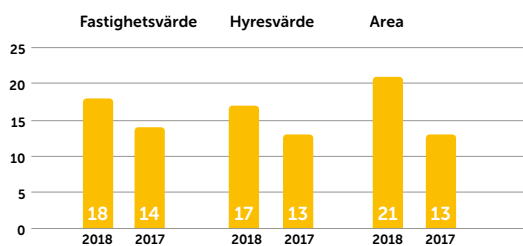


Hyresvärde per fastighetskategori (%)





Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	11
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	1
Utgående vakansvärde	16

Största hyresgästerna

	Area, kvm
Holmgrens Bil i Småland AB	12 519
Ahlberg-Dollarstore AB	9 000
Plantagen Sverige AB	6 979
Totalt	28 498
Del av affärsområdets hyresvärde	11,9 %

Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-15
Tecknade hyresavtal	13
Netto	-2

AO Gävle per 31 december

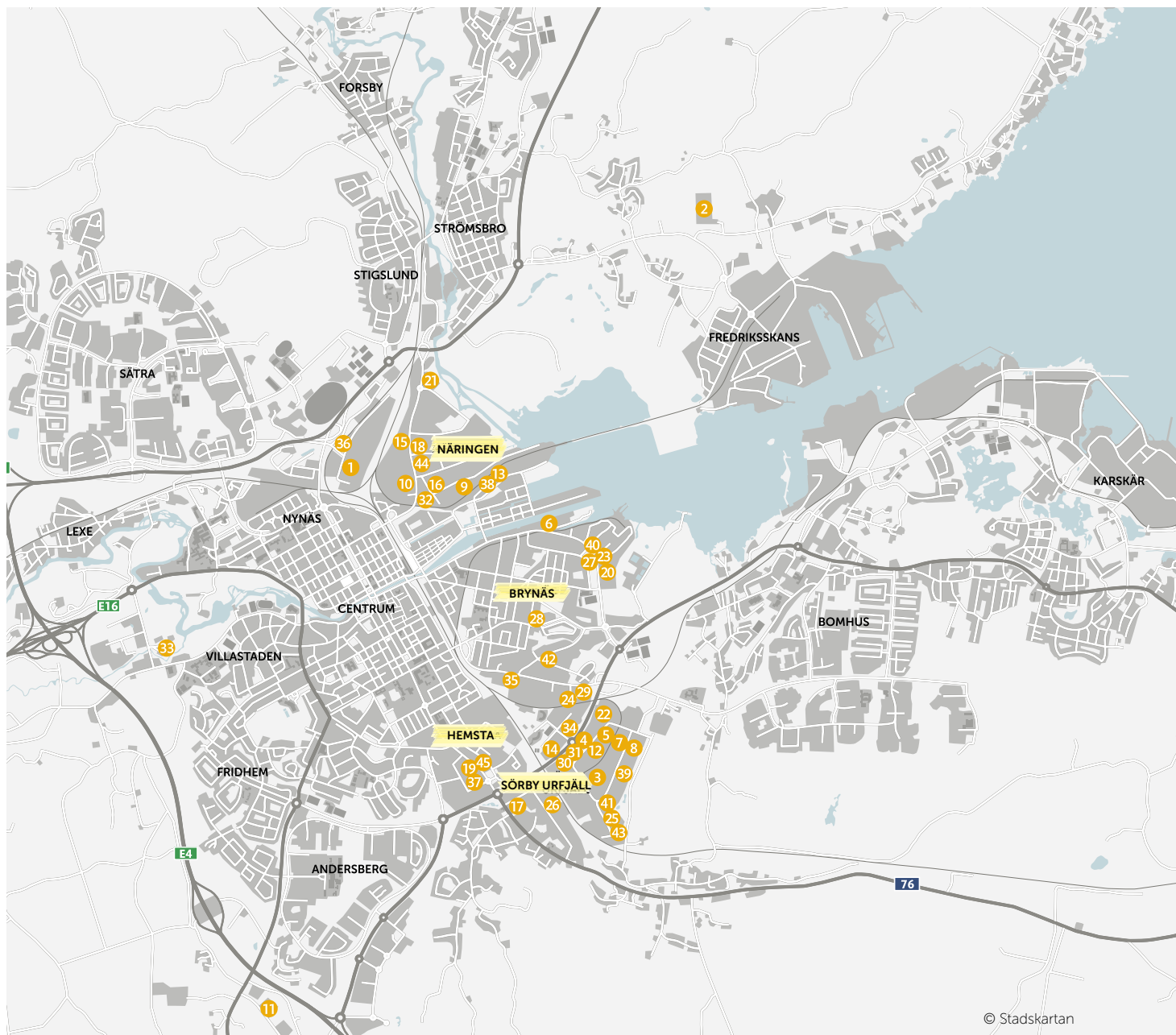
	2018	2017
Antal fastigheter totalt	70	36
Gävle	45	26
Bollnäs	4	-
Sandviken	4	2
Söderhamn	2	2
Övriga	15	6
Uthyrningsbar area, tusen kvm	270	123
Hyresvärde, mkr	184	102
Ekonomisk vakans, %	9	5
Hyresduration, år	4,6	4,5
Fastighetsvärde, mkr	1 875	1 094
Direktavkastning, %	6,5	7,4
Driftöverskott, mkr	89	67
Överskottsgrad, %	76	81

Gävle

Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gävle					
1	Näringen 5:15	Lötängsgatan 6	Gävle	Industri	25 400
2	Fredriksskans 15:16	Bönnavägen 55	Gävle	Industri	13 911
3	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarsvägen 10	Gävle	Industri	13 367
4	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarsvägen 1	Gävle	Handel	10 182
5	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarsvägen 4	Gävle	Logistik	9 848
6	Brynäs 86:1	Södra Skeppsbron 35	Gävle	Handel	7 680
7	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarsvägen 6	Gävle	Kontor	6 773
8	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarsvägen 15	Gävle	Industri	6 762
9	Näringen 16:6	Kanalvägen 4	Gävle	Industri	6 617
10	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	Gävle	Industri	5 945
11	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14	Gävle	Logistik	5 750
12	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarsvägen 2	Gävle	Logistik	5 198
13	Näringen 18:8	Redargatan 18	Gävle	Kontor	5 098
14	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsgratan 2	Gävle	Industri	5 042
15	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	4 953
16	Näringen 14:4	Kanalvägen 1	Gävle	Kontor	4 656
17	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500
18	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	Gävle	Industri	4 033
19	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Gävle	Handel	3 863
20	Brynäs 34:9	Atlasgatan 13	Gävle	Industri	3 498
21	Näringen 25:1-25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461
22	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarsvägen 5	Gävle	Industri	3 449
23	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 448
24	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Handel	3 307
25	Järvsta 63:3	Utgårdsvägen 9	Gävle	Industri	3 094
26	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054
27	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575
28	Brynäs 63:6-63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508
29	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350
30	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarsvägen 35	Gävle	Industri	2 199
31	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarsvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
32	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	Gävle	Industri	1 975
33	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962
34	Sörby Urfjäll 26:1	Rälsgratan 8	Gävle	Handel	1 760
35	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	1 690
36	Näringen 6:4	Lötängsgatan 13	Gävle	Industri	1 520
37	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
38	Näringen 18:11	Redargatan 18	Gävle	Industri	1 350
39	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarsvägen 19	Gävle	Industri	1 280
40	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	1 145
41	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarsvägen 25	Gävle	Industri	927
42	Sörby Urfjäll 4:2	Industrigatan 8	Gävle	Industri	785
43	Järvsta 63:4	Utgårdsvägen 13	Gävle	Industri	760
44	Näringen 12:2	Strömsbrovägen 14	Gävle	Industri	592
45	Hemsta 17:23	Ryningssgatan 10	Gävle	Övrigt	390
Bollnäs					
	Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
	Häggesta 8:50, 51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
	Säversta 4:101	Skidvägen 7	Bollnäs	Industri	2 244
	Häggesta 4:19	Häggestavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680
Sandviken					
	Eldaren 13	Förrådsgatan 12	Sandviken	Kontor	1 843
	Mom 14:4	Ovansjövägen 303	Sandviken	Industri	1 808
	Svarvaren 11	Industrivägen 14	Sandviken	Industri	970
	Knapermursvreten 7	Högbovägen 49	Sandviken	Industri	824
Söderhamn					
	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, 125	Söderhamn	Övrigt	2 672
	Närby 1:72 m.fl.	Morvikstjärn 299	Söderhamn	Övrigt	0
Övriga					
	Ängsdal 9	Smålandiagatan 1, 6	Gislaved	Handel	3 000
	Gnesta 16:7 och 4:12	Västra Storgatan 26	Gnesta	Industri	1 969
	Vägsället 15 och 16	Rönngatan 2-6	Katrineholm	Industri	5 635
	Hjulet 9	Kungsgatan 64	Ljungby	Handel	3 120
	Trädet 3	Nyponvägen 5	Ljungby	Handel	3 000
	Ormbunken 8	Industrigatan 9	Mariestad	Handel	3 271
	Odonet 1	Moränvägen 2	Motala	Handel	2 479
	Generatorm 2	Turbinvägen 5	Motala	Industri	2 000
	Torslunda 4:27	Järnvägsgränd 3	Mörbylånga	Handel	2 198
	Skruben 4	Skrubens väg 4, 6	Nybro	Handel	4 350
	Gränshaga 9	Sörängsvägen 62	Nässjö	Handel	3 486
	Muttern 9	Bilgatan 1-3	Vetlanda	Handel	3 250
	Rödspättan 3	Blomgatan 5	Vimmerby	Handel	3 775
	Rödspättan 5	Vimmerbyallén 17	Vimmerby	Handel	2 182
	Släpvnagen 2	Traktorvägen 2 A	Västervik	Handel	2 033



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:

- Nyfosa
 - Diös
 - Fastighets AB Stenvalvet
 - Fastighets AB Hushagen
-



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

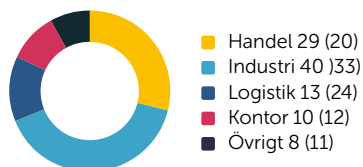
Affärsområde Dalarna

NP3s affärsområde Dalarna utgjorde 17 procent (15) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2018. Affärsområdet omfattar 68 fastigheter (38) med en uthyrbar area om 258 000 kvadratmeter (176 000). Hyresvärdet uppgick till 185 miljoner kronor (124) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (90).

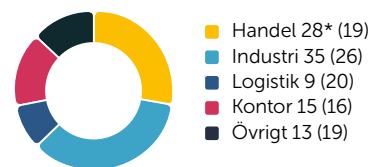
Fastighetsbeståndet i affärsområdet är främst koncentrerat till Borlänge och Falun som tillsammans står för 71 procent av hyresvärdet. Beståndet i affärsområdet är väl diversifierat med den jämnaste fördelningen av fastighetskategorier av alla affärsområden. Handel utgör dock den största fastighetskategorin följt av industri. Kategorin övrigt utgörs till största del av hotell Dalecarlia belägen i Tällberg i Leksands kommun som står för drygt fem procent av affärsområdets hyresvärde.

Dalarna har haft en hög tillväxt under året. En del av tillväxten består av fastigheter utanför NP3s huvudmarknad, främst i Värmland. Av det totala hyresvärdet i affärsområdet står fastigheterna utanför Dalarna för 17 procent. Denna andel av hyresvärdet har efter perioden halverats i och med att elva fastigheter i Värmland sålts och frånträts under kvartal ett 2019. Affärsområdet har den högsta överskottsgraden i beståndet.

Area per fastighetskategori (%)

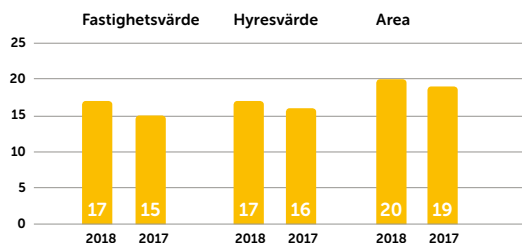


Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 39 % (58)

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-13
Tecknade hyresavtal	9
Netto	-4

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Utgående vakansvärde	12

Största hyresgästerna

Area, kvm

Hotel Dalecarlia AB	6 890
Plantagen AB	7 373
Borlänge kommun	5 657
Totalt	19 920
Del av affärsområdets hyresvärde	14,6 %

AO Dalarna per 31 december	2018	2017
Antal fastigheter totalt	68	38
Borlänge	18	13
Falun	23	18
Leksand	4	2
Övriga Dalarna	4	1
Värmland	19	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	258	176
Hyresvärde, mkr	185	124
Ekonomisk vakans, %	6	10
Hyresduration, år	4,7	5,1
Fastighetsvärde, mkr	1 778	1 152
Direktavkastning, %	7,8	7,5
Driftöverskott, mkr	107	89
Överskottsgrad, %	77	75

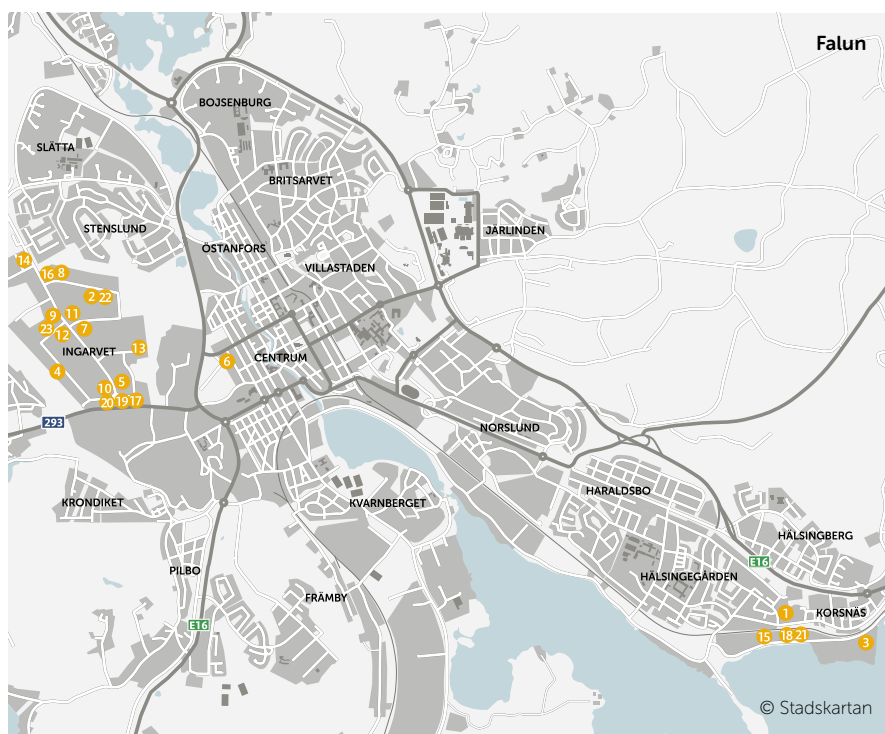
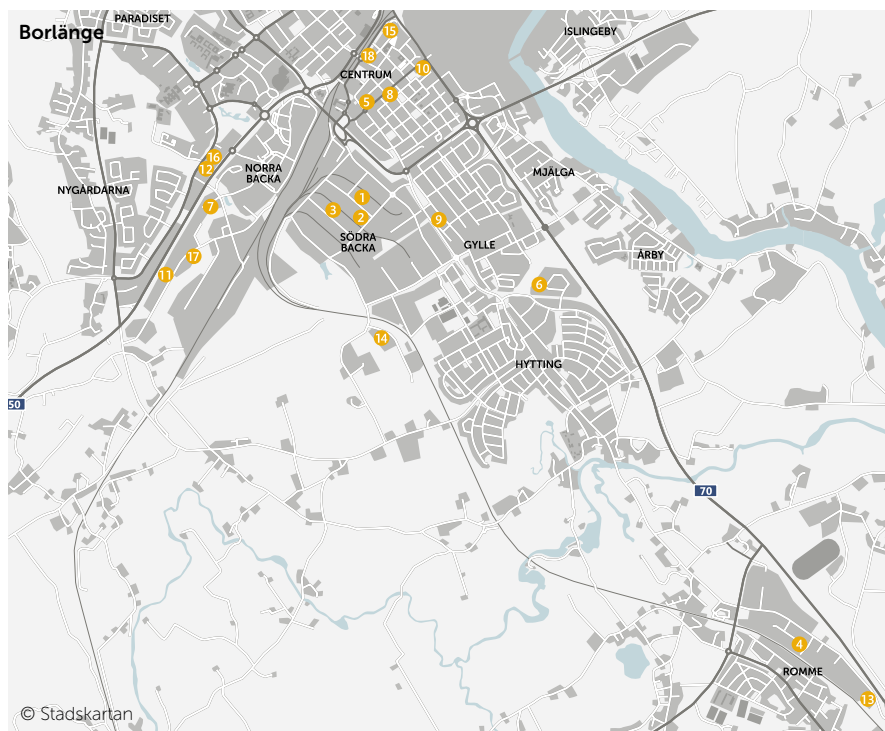


Dalarna

Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Borlänge					
1	Ässjan 1	Gesällgatan 3-7	Borlänge	Logistik	18 268
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	Logistik	18 117
3	Banvakten 1	Hejargatan 4-8	Borlänge	Industri	15 011
4	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	7 069
5	Einar 10	Tunagatan 9	Borlänge	Övrigt	6 753
6	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Borlänge	Industri	6 487
7	Lantmätaren 3 o 4	Ritargatan 4	Borlänge	Övrigt	3 790
8	Rektangeln 8	Tunagatan 20	Borlänge	Kontor	3 512
9	Separatörn 2	Källstigen 1	Borlänge	Handel	3 318
10	Röken 1	Tunagatan 44-46	Borlänge	Kontor	3 219
11	Teknikern 2	Gjutaregatan 40	Borlänge	Handel	3 178
12	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Borlänge	Handel	2 889
13	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Borlänge	Logistik	2 420
14	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985
15	Sigge 7	Ovanbrogatan 50	Borlänge	Kontor	1 711
16	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493
17	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877
18	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355
Falun					
1	Hälsinggården 1:427	Lövåsvägen 26	Falun	Logistik	10 800
2	Ingarvsskogen 10	Västermalmsvägen. 13	Falun	Industri	9 640
3	Korsnäs 3:7	Roxnåsvägen 13	Falun	Industri	8 240
4	Riset 4	Matsarvsvägen 7	Falun	Industri	6 912
5	Ingarvsmyren 1	Ingarvsvägen 2	Falun	Handel	6 285
6	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Falun	Handel	4 507
7	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2-4	Falun	Handel	4 223
8	Ingarvsvreten 2	Västermalmsvägen 28	Falun	Handel	3 567
9	Lunsta 4	Ingarvsvägen 13	Falun	Handel	3 432
10	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Falun	Handel	3 324
11	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Falun	Industri	2 784
12	Västra Tullen 3	Matsarvsvägen 16	Falun	Handel	2 533
13	Vägverket 2	Zettergrens väg 14	Falun	Handel	2 213
14	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2	Falun	Kontor	2 122
15	Hälsinggården 1:68	Roxnåsvägen 10	Falun	Industri	1 487
16	Ingarvsvreten 1	Västermalmsvägen 30	Falun	Industri	1 216
17	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
18	Hälsinggården 1:498	Roxnåsvägen 6	Falun	Kontor	990
19	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	869
20	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855
21	Hälsinggården 1:499	Roxnåsvägen 4	Falun	Kontor	730
22	Ingarvsskogen 7	Västermalmsvägen 11A	Falun	Kontor	729
23	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450
Leksand					
	Tällberg 4:13, 4:26	Tällgårdsgattu 6, 21	Leksand	Övrigt	6 920
	Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Leksand	Handel	6 851
	Noret 37:5	Lima Kersbacken 2	Leksand	Industri	1 484
	Övermo 2:43	Övermo Moskogsvägen 27	Leksand	Industri	1 051
Ludvika					
	Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356
Övriga					
	Silon 3	Silovägen 9	Arvika	Handel	4 161
	Sargen 3	Stränggatan 3	Arvika	Handel	3 084
	Blästern 2	Blästervägen 5	Arvika	Industri	729
	Västerängen 23	Flottuvevägen 6	Filipstad	Industri	646
	Grinnemo 1:180	Norevägen 8	Hagfors	Industri	2 710
	Neken 7	Uddeholmsvägen 61	Hagfors	Industri	415
	Lerum 1:20	Edsvallavägen 1A- B	Karlstad	Handel	4 823
	Draken 19	Hangarvägen 11	Karlskoga	Industri	799
	Silvret 2	Kromgatan 5	Kristinehamn	Industri	639
	Lindeshyttan 5:5	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	Industri	789
	Noret 52:43	Skålmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 027
	Torrekulla 1:172	Gamla Riksvägen 10-12	Mölnadal	Industri	2 470
	Guldet 1	Södra Metallvägen 1	Skövde	Handel	3 373
	Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999
	Brårud 1:120	Smidesvägen 1	Sunne	Handel	4 513
	Skäggeberg 15:72	Norrgårdsgatan 3	Sunne	Industri	624
	Säffle 6:50	Karlavagnsvägen 2	Säffle	Handel	6 165
	Vasserud 3:10	Vinkelvägen 6,8	Torsby	Industri	3 062
	Hedkärr 1:24	Herrestads Torp 354	Uddevalla	Handel	4 000
	Halla-Stenbacken 1:102	Fossumsbergsvägen 1	Uddevalla	Industri	1 518
	Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951
	Orsa Kyrkby 19:11	Stormyrgatan 15	Orsa	Industri	6 397



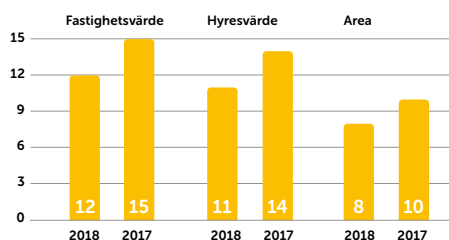
Affärsansvarig:

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

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Östersund:

- Kungsleden
- Nyfosa
- Persson Invest
- Diös

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-1
Tecknade hyresavtal	9
Nettouthyrning	8

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 januari	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-7
Utgående vakansvärde	5

Största hyresgästerna	Area, kvm
Arbetsförmedlingen	7 555
Ulnö AB	5 443
Coop Nord EF	6 205
Totalt area	19 203
Del av affärsområdets hyresvärde	23,2 %

AO Östersund per 31 december	2018	2017
Antal fastigheter totalt	27	23
Östersund	24	23
Övriga Jämtland	2	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	106	96
Hyresvärde, mkr	120	107
Ekonomisk vakans, %	4	9
Hyresduration, år	4,5	4,7
Fastighetsvärde, mkr	1 320	1 177
Direktavkastning, %	6,0	6,6
Driftöverskott, mkr	75	63
Överskottsgrad, %	72	73



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

Affärsområde Östersund

Affärsområde Östersund utgjorde 12 procent (15) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2018. Affärsområdet omfattar 26 fastigheter (23) med en uthyrbar area om 106 000 kvadratmeter (96 000). Hyresvärdet uppgick till 120 miljoner kronor (107) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 procent (91).

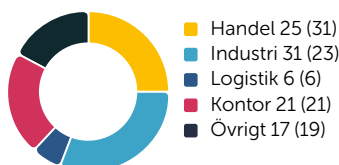
Handel utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet. Handelskategorin utgörs främst av Lillänge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden där hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Coop med flera inryms. Utöver Lillänge är beståndet koncentrerat till Stadsdel Norr och Odenskog.

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.

Tre av affärsområdets fastigheter ligger utanför Östersunds kommun. I Bergs, Ragunda och Åre kommun. Fastigheten i Åre är obebyggd mark om 10 000 kvadratmeter och förvärvades under 2018. Dessa fastigheter står för 0,4 procent av affärsområdets hyresvärde och 0,3 procent av fastighetsvärdet.

Östersund har haft en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den minskade ekonomiska vakansen. Förvärven har varit begränsade under året men ett flertal om- och nybyggnationer har gjorts under 2018. Swedol har tillträtt en nybyggnation, Arbetsförmedlingen har tillträtt utökade och hyresgästpasserade lokaler samt att Friskis & Svettis och Riksbyggen tillträtt nya lokaler i Postens tidigare logistikfastighet.

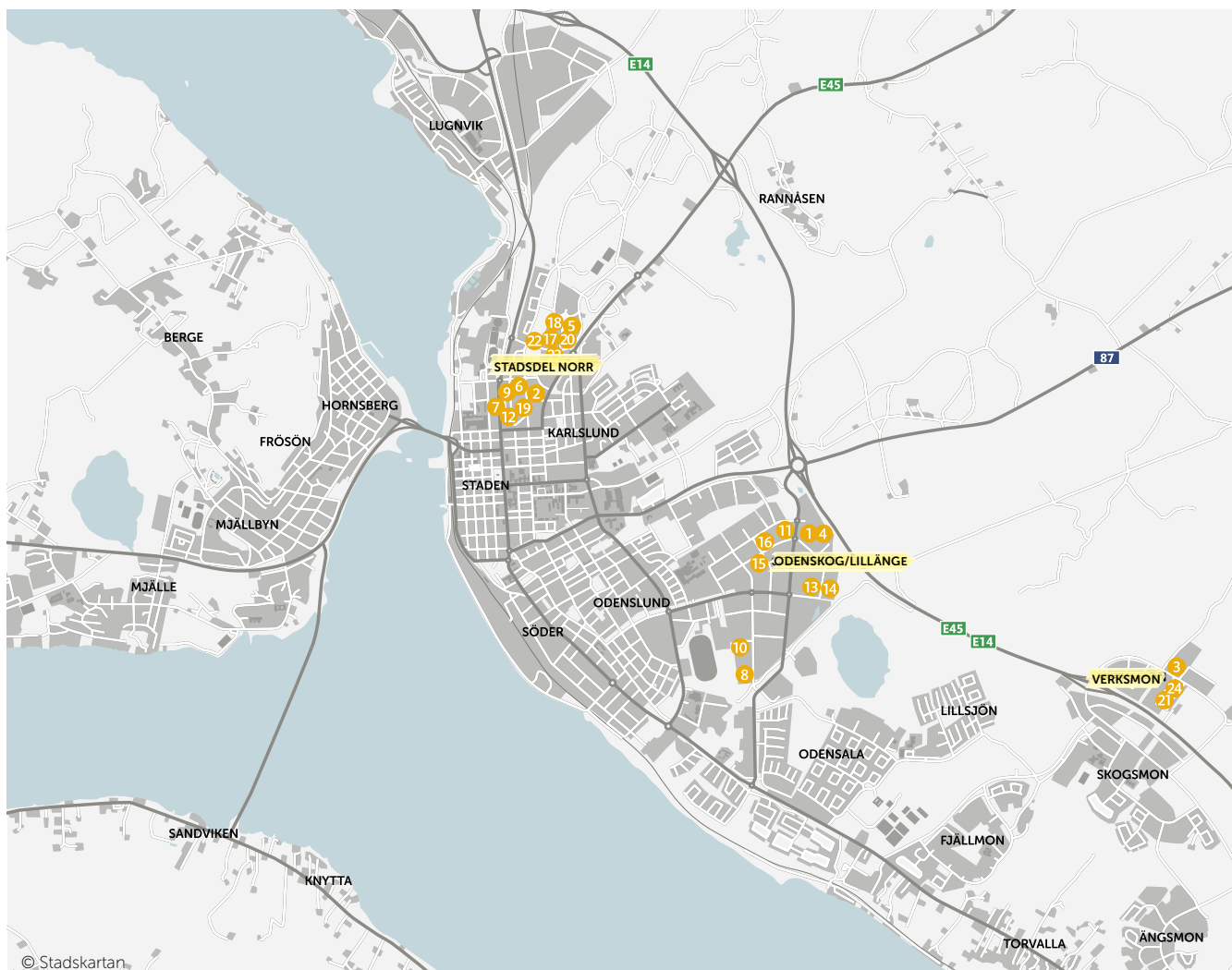
Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 18 % (23)



Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Östersund						15	Traktorn 1	Vallvägen 6	Östersund	Handel	2 025
1	Ångvälten 5	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	12 506	16	Trucken 7	Chaufförvägen 17	Östersund	Industri	1 925
2	Lugnet 7	Armégränd 3-7	Östersund	Kontor	11 326	17	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3	Östersund	Kontor	1 864
3	Timmerlasset 1	Hågnvägen 15	Östersund	Industri	9 235	18	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Östersund	Kontor	1 516
4	Ångvälten 7	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	7 777	19	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Östersund	Kontor	1 447
5	Lastbilen 1	Arenavägen 4	Östersund	Industri	7 383	20	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Östersund	Handel	1 296
6	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Östersund	Kontor	6 888	21	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Östersund	Industri	1 281
7	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Östersund	Övrigt	5 603	22	Hjultraktorn 4	Arenavägen 5	Östersund	Mark	0
8	Svarven 6	Odenskogsvägen 42	Östersund	Industri	5 527	23	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Östersund	Mark	0
9	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Östersund	Övrigt	5 169	24	Virkesmätaren 6	Störvägen 9	Östersund	Mark	0
10	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Östersund	Industri	4 983	Övriga					
11	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 720		Namn 3:1	Myrviksvägen 22	Berg	Industri	1 042
12	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Östersund	Kontor	4 469		Kånkback 1:246	Kånkback 106	Ragunda	Industri	1 027
13	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Östersund	Handel	4 014		Så 2:91		Åre	Mark	0
14	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Östersund	Handel	2 632						

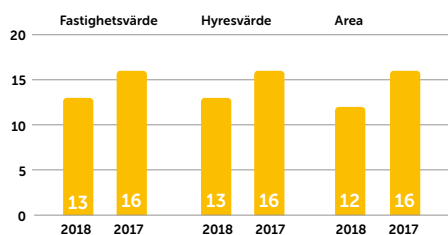
Affärsansvarig:

Niklas Brander Tfn 090 695 34 75
niklas.brander@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Umeå:

- Hemfosa Fastigheter
- Balticgruppen
- Nyfosa
- Diös

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-5
Tecknade hyresavtal	9
Nettouthyrning	4

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	7
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-3
Utgående vakansvärde	4

Största hyresgästerna	Area, kvm
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	6 727
Skanska Sverige AB	4 599
Länstrafiken i Västerbotten AB	9 626
Totalt	20 952
Del av affärsområdets hyresvärde	15 %

AO Umeå per 31 december	2018	2017
Antal fastigheter totalt	46	38
Umeå	33	31
Skellefteå	13	7
Uthyrningsbar area, tusen kvm	159	145
Hyresvärde, mkr	138	124
Ekonomisk vakans, %	3	5
Hyresduration, år	4,9	5,3
Fastighetsvärde, mkr	1 373	1 219
Direktavkastning, %	6,5	6,8
Driftöverskott, mkr	83	77
Överskottsgrad, %	70	69



Maria Paringer, affärschef norr, Niklas Brander, affärsansvarig, Annelie Connysson, förvaltningsadministratör och Daniel Lundberg, teknisk förvaltare.

Affärsområde Umeå

NP3s affärsområde Umeå utgjorde 13 procent (16) av NP3s totala fastighetsvärde på balansdagen. Affärsområdet omfattar 46 fastigheter (38) med en uthyrbar area om 159 000 kvadratmeter (145 000). Hyresvärdet uppgick till 138 miljoner kronor (124) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 procent (95). Handel utgör den dominerande fastighetskategorin med 47 procent (50) av hyresvärdet i affärsområdet. I affärsområde Umeå ingår även Skellefteå där NP3 äger 13 fastigheter som står för 19 procent (13) av affärsområdets hyresvärde. Skellefteå är en av flera utmärkta kompletteringsmarknader i beståndet vid sidan av regionstäderna. Stora hyresgäster i Skellefteå är Elgiganten, NCC och Bilprovningen.

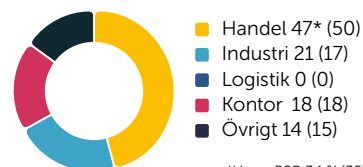
Fastigheterna i Umeå är koncentrerade kring Östteg, Ersboda samt Väster-slätt. Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till nya handelsområdet där IKEA har etablerat sig. På Östteg innehar NP3 såväl B2B-handel-, industri och kontorsfastigheter samt mark. NP3 är en stor fastighetsägare på Ersboda som är Umeås största handelsområde. Inriktningen på beståndet ligger på handel inriktat mot konsument. På Ersboda finns bland annat hyresgäster som Electrolux Home, Net on Net samt MIO möbler. På Väster-slätt ligger tyngdpunkten på business-to-business-handel med hyresgäster som Axfood och Swedol.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan som återspeglar sig i den låga ekonomiska vakansen. Den goda efterfrågan torde hålla i sig med beaktande av att Umeå är en av de städerna med högst befolkningstillväxt i Sverige. Tillväxten i fastighetsvärde för affärsområdet uppgår till 13 procent för 2018.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 34 % (35)

Affärsansvariga:

Cecilia Engman, Gällivare

Tfn 0970 800 858, cecilia@np3fastigheter.se

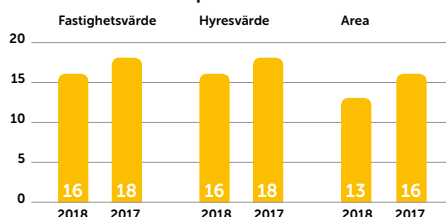
Niclas Wikman, Piteå

Tfn 0911 184 94, niclas@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Luleå:

- Hemfosa Fastigheter
- Nyfosa
- Galären i Luleå
- Diös

Affärsområdets andel i procent av totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-21
Tecknade hyresavtal	20
Netto	-1

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Utgående vakansvärde	11

Största hyresgästerna	Area, kvm
Scania CV AB	10 097
Dagab Inköp & Logistik AB	5 514
Ö&B Överskottsbolaget AB	5 086
Totalt	20 697
Del av affärsområdets hyresvärde	11,1 %

AO Luleå per 31 december	2018	2017
Antal fastigheter totalt	38	31
Luleå	18	18
Boden	1	-
Gällivare	4	2
Kiruna	4	1
Piteå	11	10
Uthyrningsbar area, tusen kvm	176	151
Hyresvärde, mkr	170	139
Ekonomisk vakans, %	6	9
Hyresduration, år	3,7	3,1
Fastighetsvärde, mkr	1 659	1 360
Direktavkastning, %	6,7	6,3
Driftöverskott, mkr	94	75
Överskottsgrad, %	68	66



Kenth Sundberg, teknisk förvaltare, Niclas Wikman, affärsansvarig, Cecilia Engman, affärsansvarig och Ulf Larsson, teknisk förvaltare. Saknas på bild gör Henrik Forsberg som börjar sin anställning som affärsansvarig i augusti.

Affärsområde Luleå

NP3s affärsområde Luleå utgjorde 16 procent (18) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2018. Affärsområdet omfattar en uthyrbar area om 176 000 kvadratmeter (151 000) fördelat över 38 fastigheter (31). Hyresvärdet uppgick till 170 miljoner kronor (139) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (91). Handel utgör den största fastighetskategorin med 47 procent (43) av hyresvärdet, följt av industri som står för 29 procent (27). Beståndet i Luleå kommun står för 48 procent (59) av affärsområdets hyresvärde följt av Piteå som står för 21 procent (23). Därutöver står beståndet i Gällivare, Kiruna och Boden för 31 procent av affärsområdets hyresvärde. I Boden äger NP3 en solitär fastighet som tillkommit under året.

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

Stora hyresgäster i Luleå är Scania, Mekonomen och PostNord. I Piteå äger NP3 nästan uteslutande externhandel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys (Dagab Inköp & Logistik), Rusta och Dollarstore.

Affärsområde Luleå var vid ingången av året det näst största affärsområdet i förhållande till fastighetsvärde, på balansdagen låg Luleå på fjärde plats i storleksordning. Fastigheterna i affärsområdet är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden normalt sett är den lägsta i beståndet.

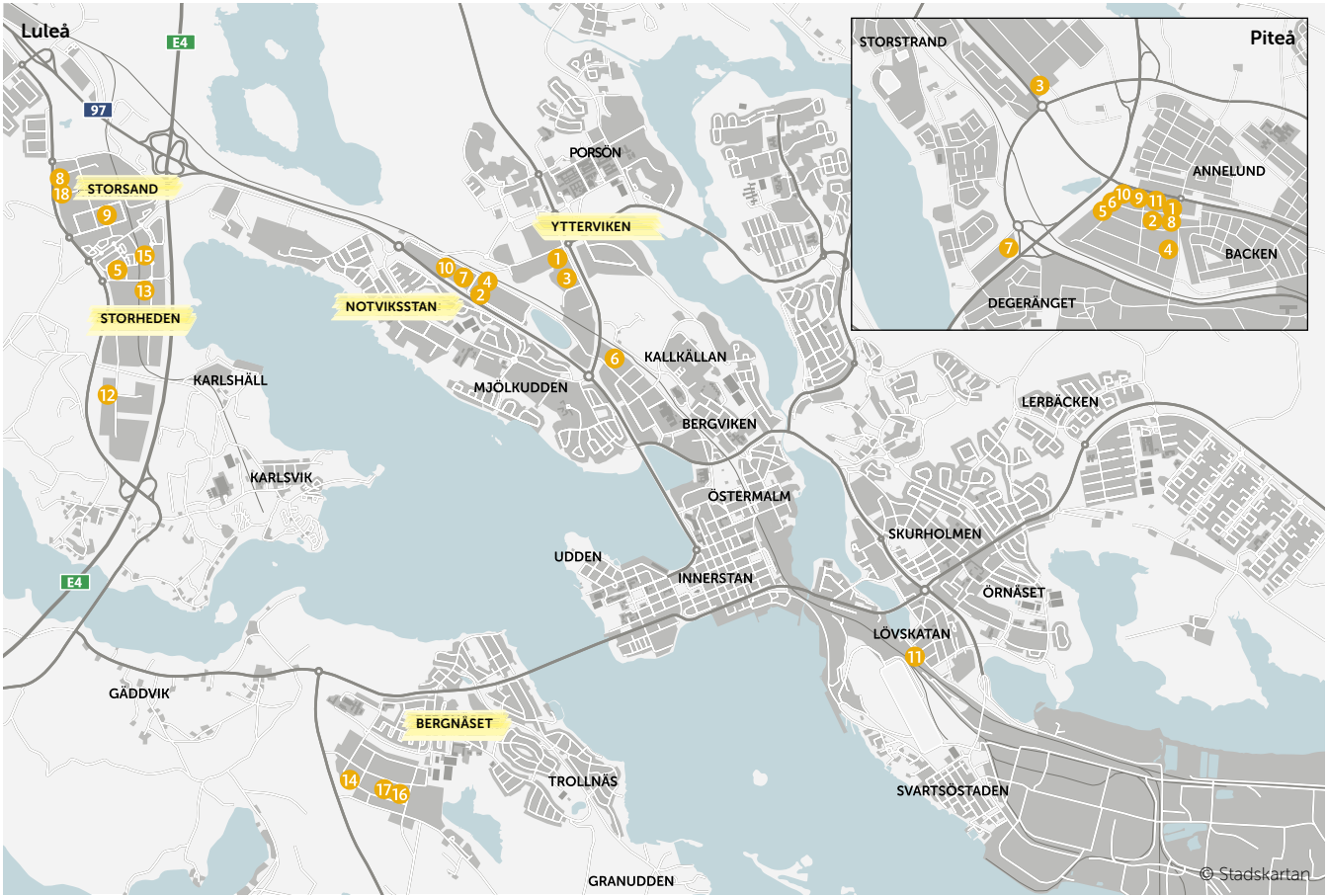
Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 34 % (48)



Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Luleå					
1	Räfsan 4	Depåvägen 2	Luleå	Logistik	18 251
2	Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 117
3	Räfsan 5	Depåvägen 4C-G	Luleå	Industri	8 850
4	Skotet 1	Banvägen 11 A-B	Luleå	Industri	7 881
5	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Luleå	Logistik	6 330
6	Ödla 6	Ödlegatan 6	Luleå	Handel	5 311
7	Notviken 4:48	Banvägen 13, Spantgatan 5	Luleå	Handel	4 502
8	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Luleå	Logistik	3 011
9	Storheden 1:5	Besiktningvägen 6 & 12	Luleå	Industri	2 719
10	Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055
11	Mjölner 32 & 33	Föreningsgatan 5	Luleå	Industri	1 660
12	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Luleå	Industri	1 655
13	Storheden 1:51, 1:57	Betongvägen 20	Luleå	Industri	1 628
14	Bergnäset 3:51	Uppslagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 486
15	Storheden 1:55	Bertongvägen 10	Luleå	Handel	1 085
16	Bergnäset 3:6 & 3:7	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	789
17	Bergnäset 3:38 & 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
18	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	0
Gällivare					
	Gällivare 12:334	Vouskojärnvägen 11-23	Gällivare	Industri	14 205
	Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 022

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Gällivare	Handel	3 437
	Gällivare 57:22	Metallvägen 4	Gällivare	Industri	1 221
Kiruna					
	Välten 8 (Krämaren 4)	Österleden 12	Kiruna	Handel	16 263
	Linbanan 2	Linbanevägen 1	Kiruna	Handel	3 323
	Släpvagnen 10	Forvägen 29, 31	Kiruna	Industri	1 198
Piteå					
1	Stadsön 8:50	Fläktgatan 6-14	Piteå	Handel	7 793
2	Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	5 438
3	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Piteå	Logistik	4 390
4	Stadsön 8:5	Relälgatan 4	Piteå	Industri	4 020
5	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Piteå	Handel	3 541
6	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Piteå	Handel	3 400
7	Öjebyn 3:462	Turbovägen 7	Piteå	Handel	3 260
8	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Piteå	Handel	3 106
9	Stadsön 8:38	Fabriksgatan 8, 10	Piteå	Handel	2 215
10	Stadsön 8:37	Fabriksgatan 4-6	Piteå	Handel	1 922
11	Stadsön 8:15	Fabriksgatan 5	Piteå	Handel	800
Boden					
	Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910

Aktien och ägarna



IR-kontakt

Vid eventuella frågor, kontakta gärna:

Carl Linton, Chief Investor Relations
060 777 03 13, carl@np3fastigheter.se

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 5 261 aktieägare (4 230). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 61 kronor (52) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 3 315 miljoner kronor (2 825).

Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 693 miljoner kronor vid periodens slut. Årets lägsta respektive högsta betalkurs noterades den 2 januari och var 52,00 kronor samt den 28 maj och var på 69,80 kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under 2018 var 57,07 kronor (48,39).

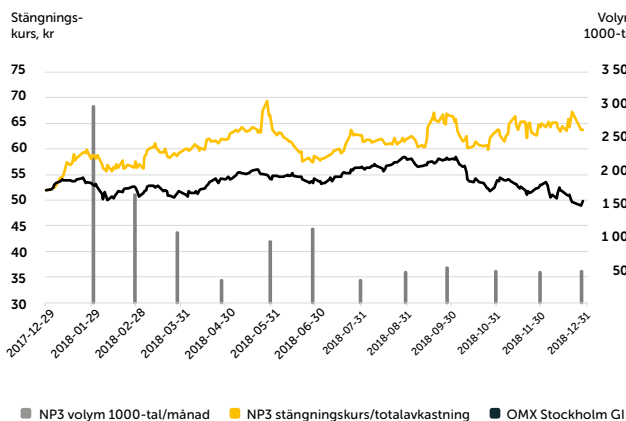
Under 2018 steg aktien med 17 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 9,7 procent och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg 13 procent. Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 22,5 procent under 2018 att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som stigit 12,5 procent. Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade en negativ utveckling under 2018 med en nedgång på minus 4,16 procent.

Utdelning

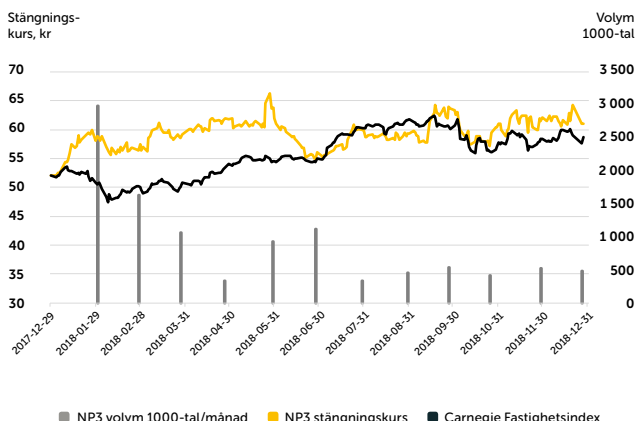
Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,00 kronor per stamaktie (2,70) för verksamhetsåret 2018, en höjning med 11 procent, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,50 kronor per aktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 4,9 procent (5,2) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Totalt föreslaget

NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



"Min investering i NP3 gjordes före noteringen och i början av bolagets resa. Med en ung ambitiös och duktig vd, kombinerat med den mycket duktige entreprenören Bäckvall kändes caset sunt och bra. Jag gillar den enkla strategin med norra Sverige och bra kassaflöde, behöver inte vara svårare än så. Jag skulle också kunna ha uttryckt det som att "lätt är rätt"! En bra långsiktig investering för mig helt enkelt."

Erik Selin, vd Balder

utdelningsbelopp uppgår till 206 miljoner kronor (168) vilket är en ökning med cirka 23 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 58 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

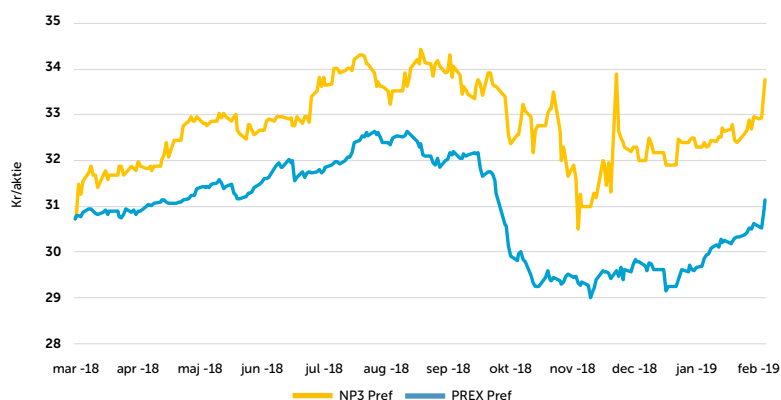
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie uppgick på rapportdagen till 50,93 kronor (47,51). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 57,81 kronor (52,61). Aktiekursen vid periodens slut var 120 procent (109) av det egna kapitalet per stamaktie och 106 procent (99) av EPRA NAV per stamaktie.

Preferensaktiens utveckling

NP3s preferensaktie noterades på Nasdaq Stockholm den 12 mars 2018. I grafen nedan visas preferensaktiens utveckling i jämförelse med PREX Pref vilket är ett aktieindex som inkluderar alla preferensaktier som är utgivna av de noterade fastighetsbolagen i Sverige på Nasdaqs huvudlista.* Indexet är viktat utifrån preferensaktiernas börsvärde. Sedan NP3s preferensaktie noterades i mars 2018 har aktieprisutvecklingen varit bättre än för referensindexet PREX Pref. Den implicita direktavkastningen för preferensaktien (årlig utdelning/aktiekurs) har pendlat mellan 5,8-6,6 procent under 2018.

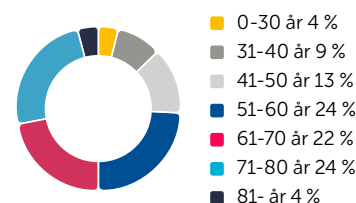
*PREX Preference är framtaget av Pangea Property Partners. Indexet består av åtta noterade preferensaktier från fastighetsbolag.



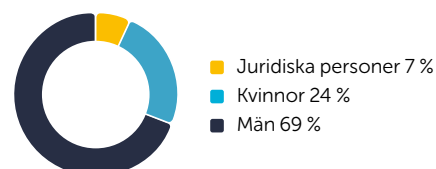
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	28 dec 2018	29 dec 2017	Helår 2018	Helår 2017	Helår 2018	Helår 2017	Helår 2018	Helår 2017
Stamaktie	61,00 kr	52,00 kr	118	110	20 %	27 %	2,5 mkr	2,8 mkr
Preferensaktie	31,91 kr	-	37	-	47 %	-	0,7 mkr	-

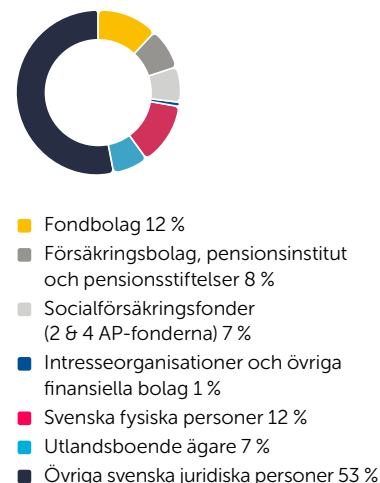
Åldersfördelning av aktierna ägda av fysiska personer



Fördelning av det totala antalet aktieägare



Ägarkategorier, aktiekapitalandel



Ägarstruktur

Aktieägare per 2018-12-31	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde	Förändring i antalet stamaktier, från 2017-12-30
↑ Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	12 794 899	4 566 707	22,8 %	23,5 %	30,0 %
↑ AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	10 662 414	-	14,0 %	18,9 %	31,2 %
↓ Fjärde AP-fonden	3 730 795	1 098 067	6,4 %	6,8 %	-19,8 %
↑ Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	3 484 124	606 491	5,4 %	6,3 %	19,2 %
↓ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 229 757	-	4,3 %	5,7 %	-33,1 %
↓ Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 005 365	1 494 789	3,3 %	2,0 %	-10,7 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	640 000	2,9 %	2,9 %	
↓ Handelsbanken Liv	1 072 216	951 345	2,7 %	2,1 %	-24,7 %
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 516 666	2,0 %	0,3 %	
↓ Göthes AB	1 041 600	416 686	1,9 %	1,9 %	-0,1 %
↑ RBC Investor Services Bank S.A.	17 742	1 164 666	1,6 %	0,2 %	22,2 %
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,3 %	0,2 %	
↓ Polarbrödsgruppen AB	574 301	269 386	1,1 %	1,1 %	-38,2 %
Gunnar Smedh	613 696	158 439	1,0 %	1,1 %	
BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY*	444 254	218 625	0,9 %	0,8 %	
BLL Invest AB	460 564	184 224	0,8 %	0,8 %	
PEG Capital Partners AB	-	576 380	0,7 %	0,1 %	
↓ Allba Holding AB	450 000	118 000	0,7 %	0,8 %	-54,1 %
Alcur Fonder	-	554 989	0,7 %	0,1 %	
↑ SEB Investment Management	480 421	47 045	0,7 %	0,8 %	13,3 %
Summa största ägare	41 612 148	15 582 505	75,2 %	76,4 %	
Styrelse och anställda*	459 780	167 678	0,8 %	0,8 %	18,8 %
Summa övriga aktieägare	12 267 018	5 985 395	24,0 %	22,8 %	
Totalt antal aktier	54 338 946	21 735 578	100%	100%	

* Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat.

* Av BNP Paribas innehav ägde fonden PARVEST EQUITY NORDIC SMALL CAP 291 754 stamaktier och 48 625 preferensaktier.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	3 368	379 376	153 789	0,7 %	0,7 %
501 – 1 000	593	299 710	133 768	0,6 %	0,6 %
1 001 – 2 000	548	498 415	276 284	1,0 %	0,9 %
2 001 – 5 000	382	708 548	497 027	1,6 %	1,3 %
5 001 – 10 000	113	451 734	336 154	1,0 %	0,9 %
10 001 – 50 000	160	2 069 194	1 380 641	4,5 %	3,9 %
50 001 –	97	49 931 969	18 957 915	90,6 %	91,7 %
Antal aktieägare totalt	5 261	54 338 946	21 735 578	100 %	100 %

Länen med störst ägande	Ägarandel	Röstvärde	Antalet unika ägare
Stockholms län	40,2 %	40,4 %	1 346
Västernorrlands län	26,5 %	27,3 %	633
Uppsala län	5,6 %	6,4 %	156
Västra Götalands län	4,9 %	4,7 %	711
Dalarnas län	2,2 %	2,1 %	139
Gävleborgs län	2,0 %	2,1 %	196
Norrbottens län	1,5 %	1,4 %	160
Skånes län	0,8 %	0,6 %	504
Västerbottens län	0,5 %	0,4 %	230
Jämtlands län	0,5 %	0,4 %	111
Östergötlands län	0,4 %	0,3 %	164
	85,1 %	86,1 %	4 350

NP3 har aktieägare i alla Sveriges län. De län med minst ägande är Gotlands, Blekinge och Värmlands län som tillsammans har 156 ägare som står för 0,1 procent av ägarandelen.

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 ¹⁹⁾	10 867 789	65 206 735	38 037 261,50	228 223 572,50	3,50
2018	Nyemission ²⁰⁾	10 867 789	76 074 524	38 037 261,50	266 260 834	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.

20) Teckningskursen för emissionen uppgick till 28 kronor per preferensaktie.

Medarbetare och organisation

För NP3s fortsatta framgång krävs det att medarbetarna är engagerade och motiverade och att de förstår bolagets vision. Medarbetarnas insatser är av stor betydelse för företagets framgång därför är det viktigt att alla känner sig involverade i beslut som påverkar deras arbete. Detta skapar engagemang och delaktighet hos de anställda. Bolagets höga tillväxttakt medför ytterligare fokus på verksamhetsutveckling. Under året har följaktligen NP3 stärkt organisationen med flera nya funktioner och dessutom arbetat aktivt med utvecklingen av ett flertal processer.

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, affärsmässighet och trovärdighet. Vision och gemensamma mål har brutits ned i personliga handlingsplaner som har arbetats fram i hela organisationen.

I takt med bolagets fortsatta tillväxt är det avgörande att hitta best practice i form av 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 bolaget slutfört hemtagandet av den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Detta har tillsammans med den pågående digitaliseringen av ett flertal andra processer skett i syfte att förbättra kvalitet och minska kostnaden.

NP3 har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare förutom vd. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av uppsatta mål för tillväxt i förvaltningsresultatet, överskottsgrad och budgetar. Vid utgången av året ägde stiftelsen totalt 14 000 stamaktier. Under 2018 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram vilket används som ytterligare ett incitament för medarbetare att aktivt bidra till värdeskapande i verksamheten.

Per den 31 december 2018 hade bolaget 41 stycken (37) medarbetare varav 16 stycken (14) är kvinnor och 25 stycken (23) är män. Nio personer påbörjade sina anställningar under året och fem stycken slutade. En medarbetare i Dalarna har under 2018 arbetat åt bolaget på konsultbasis. Inom bolagets sex affärsom-

råden finns det affärsansvariga, tekniska förvaltare och förvaltningsadministratörer. 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.

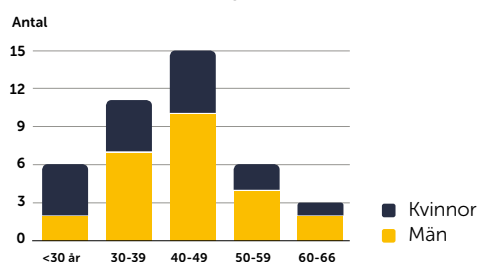
Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget värnar om medarbetarna och uppmuntrar till en hälsosam livsstil. Under året har vi fortsatt med vår satsning för att stimulera medarbetarnas hälsa och välmående. För att motivera till träning och motion uppmuntras medarbetarna att via vår friskvårdstimme röra på sig även under arbetstid. Samtliga anställda får ett friskvårdsbidrag för att underlätta individuell träning på sin fritid. Drygt 40 procent av medarbetarna har nyttjat friskvårdsbidraget under året. Dessutom omfattas alla av en privat sjukvårdsförsäkring. Sjukfrånvarotalet ligger på 0,59 procent för 2018 (2,72). En fortsatt låg sjukfrånvaro styrker vikten av ett strategiskt arbete med hälsoinsatser och uppmuntran till fysisk aktivitet. Inga allvarliga arbetsplatsincidenter inträffade under året.

Ledning

NP3s ledning består av vd, CFO, IR-chef samt COO. Personerna i ledningsgruppen ansvarar för sina respektive områden inom NP3 och bereder tillsammans med vd ärenden för styrelsen. I ledningsgruppen behandlas frågor rörande den löpande verksamheten, ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering. Under året har ledningsgruppen haft fokus bland annat på organisationsfrågor, hållbarhetsfrågor och riskhantering. Under året har en operativ ledningsgrupp bildats, vars uppgift är att tydliggöra rutiner och arbetssätt i organisationen. Vision och mål ska vara ytterst tydliga för samtlig personal och delstrategier arbetas fram tillsammans på avdelningsnivå.

Medarbetarnas åldersfördelning



31 december	2014	2015	2016	2017	2018
Antal anställda	12	19	25	36	40
Antal konsulter	3	1	1	1	1

Snittåldern för samtliga medarbetare vid årets slut var 43 år. Av 41 stycken medarbetare var 16 kvinnor och 25 män.

Uthyrning och marknad

NP3 har sex geografiska affärsområden med egna medarbetare i varje geografi. Organisationen är platt och varje affärsområde styrs 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 affärsansvarigas viktigaste uppgifter är dels att hyra ut vakanta lokaler, dels att se till att befintliga hyresgäster trivs och 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 fastigheten och ger nöjda hyresgäster. Bolagets fokus på lokal närvaro ger goda relationer med hyresgästerna.

Fastighetsförvaltning och drift

Bolaget har en egen förvaltningsorganisation bestående av, under året nyttillträd, förvaltningschef samt tekniska förvaltare på respektive ort. Under året har ett utvecklingsarbete bedrivits i syfte att optimera förvaltningen. Detta arbete har varit såväl kvalitetshöjande som kostnadsbesparande och harmoniseringsarbetet kommer att fortsätta under 2019. Erfarenhetsöverföring mellan de olika affärsområdena bidrar med kontinuerliga förbättringar.

Fastighetsskötsel och drift 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. Bolaget är noga med att de externa leverantörerna av fastighetsskötsel och drift tillhandahåller service och reparationer på avtalad tid och med säkerställd kvalitet.

Finansiering, ekonomisk förvaltning och transaktion

De koncerngemensamma funktionerna innefattar bland annat ekonomi, finansiering, verksamhetsutveckling och transaktioner.

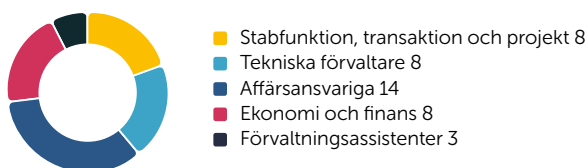
Under året har bolaget arbetat med omstrukturering av den ekonomiska förvaltningen och förändrade roller och ansvarsområden inom ekonomifunktionen. En ny CFO har rekryterats som tillträdde i slutet av året. Rekrytering gjordes även av en controller, vilket är en ny funktion inom bolaget.



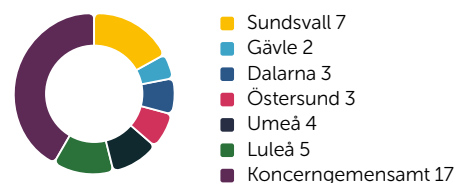
”Högt engagemang och tydliga mål skapar goda förutsättningar för en fortsatt hög tillväxt för bolaget.”

Marie Selin
COO

Antal medarbetare uppdelade per arbetsområde



Antal medarbetare per affärsområde





Förvaltningsberättelse 2018

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 direktägande 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 41 medarbetare där 40 är anställda av bolaget och en är inhyrd konsult.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 842 mkr (677).
- Koncernen redovisar ett driftöverskott om 590 mkr (477) och ett resultat före skatt om 572 mkr (554).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 37 mkr (33).
- Moderbolaget redovisar ett rörelseresultat om -26 mkr (-24) och ett resultat före skatt om 105 mkr (80).

Kommentar till årets resultat finns på sidan 79.

Årets väsentliga händelser

- Under året har koncernens fastighetsbestånd vuxit via förvärv med 129 stycken fastigheter till ett värde om 2 591 miljoner kronor. Koncernen har under 2018 avyttrat 19 fastigheter till ett värde om 313 miljoner kronor. Investeringar i befintliga fastigheter och i nybyggnation har skett med 262 miljoner kronor. Förvärv av fastigheter har skett i bolagets samtliga marknadsområden men Gävle, Sundsvall och Dalarna är de områden som haft störst tillväxt i fastighets- och hyresvärde.
- Bolaget har under året 2018 vid två tillfällen emitterat preferensaktier som ett nytt aktieslag om totalt cirka 600 miljoner kronor. Preferensaktierna ska ses som ett komplement till befintlig finansieringsstruktur för att finansiera koncernens fortsatta tillväxt.

- Organisationen har stärkts med nio nya medarbetare och fem medarbetare har slutat.
- För andra året i rad ligger NP3 bland de tio mest jämnställda bolagen i Allbrights rapport gällande jämnställdheten i svenska börsbolag.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- I en transaktion med Max Fastigheter AB har NP3 frånträtt elva fastigheter i Värmland och samtidigt tillträtt en fastighet i Birsta handelsområde i Sundsvall med Leos Lekland som hyresgäst.
- Fyra fastigheter i Östersund, förvärvade från Diös, har tillträtts, och två fastigheter i Gävle, sålda till Diös har frånträtts.
- I affärsområde Dalarna har två fastigheter tillträtts, en fastighet i Borlänge med Swedol som hyresgäst samt en fastighet i Falun med SJ som hyresgäst. I Borlänge har en fastighet om 6 753 kvadratmeter med Gustaf Wasa Hotell AB som huvudsaklig hyresgäst avyttrats. Frånträde sker under kvartal 2 2019.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är att fortsätta sin tillväxt genom selektiva förvärv där ytterligare en huvudort kan adderas till beståndet 2019. Fortsatt tillväxt fokuseras i hög grad till målet att generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Överkursfond	1 878 743 811
Balanserad vinst	-175 260 979
Årets resultat	81 710 789
Summa	1 785 193 621
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelas 3,00 kr/stamaktie	163 016 838
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	43 471 156
Balanseras i ny räkning	1 578 705 627
Summa	1 785 193 621

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 stycken registrerade stamaktier samt 21 735 578 stycken registrerade preferensaktier.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid årets slut, st	344	234	197	163	125
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid årets slut, tusen kvm	1 308	934	787	614	473
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	10 496	7 732	6 165	4 580	3 333
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 024	8 278	7 833	7 464	7 044
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	92	94
Överskottsgrad, % ¹⁾	70	71	72	74	77
Direktavkastning, % ¹⁾	6,6	6,9	7,2	7,8	8,0
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % ^{1) 3)}	16,6	18,6	21,1	11,5	15,2
Avkastning på eget kapital, % ^{1) 3)}	15,7	18,6	21,1	11,5	15,2
Avkastning på eget kapital, före skatt, % ¹⁾	19,2	23,0	26,0	16,0	15,0
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,9	1,9	1,7	1,6	1,3
Skuldkvot, ggr ^{1) 3)}	9,8	10,2	10,8	10,7	11,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,3	3,6	3,7	4,1	3,5
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	61,7	60,8	58,2	56,3	58,4
Soliditet, % ¹⁾	32,4	32,5	35,3	35,9	41,5
Genomsnittlig ränta, %	2,60	2,67	2,66	2,64	2,73
Aktierelaterade, stamaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	54 339	54 339	54 339	50 351	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 339	54 339	51 548	49 227	33 628
Eget kapital, kr/stamaktie ^{1) 3)}	50,93	47,51	41,69	35,23	31,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie ^{1) 3)}	57,81	52,61	45,09	37,53	32,90
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ^{1) 2)}	6,54	5,79	4,90	4,10	3,29
Resultat efter skatt, kr/stamaktie ^{1) 2)}	8,04	8,22	7,89	3,83	4,45
Utdelning, kr/stamaktie	3,00*	2,70	2,40	2,15	0,50
Aktiekurs vid årets slut kr/stamaktie	61,00	52,00	46,00	43,40	34,60
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	21 736	-	-	-	-
Eget kapital, kr/preferensaktie ¹⁾	32,50	-	-	-	-
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	-	-	-	-
Aktiekurs vid årets slut kr/preferensaktie	31,91	-	-	-	-
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00*	2,00	-	-	-

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner, se sidan 107.

²⁾ Periodens resultat är reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

³⁾ Fr.o.m 2018 är definitionen ändrad och historiska nyckeltal omräknade.

* Av styrelsen föreslagen utdelning

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2018 Kvartal 4 okt-dec	2018 Kvartal 3 jul-sep	2018 Kvartal 2 apr-jun	2018 Kvartal 1 jan-mar	2017 Kvartal 4 okt-dec	2017 Kvartal 3 jul-sep	2017 Kvartal 2 apr-jun	2017 Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade								
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	344	284	273	277	234	222	223	206
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 308	1 132	1 061	1 043	934	897	892	827
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	10 496	8 972	8 697	8 530	7 732	7 261	7 117	6 520
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 024	7 926	8 201	8 178	8 278	8 095	7 978	7 884
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	92	91	92	92	92
Överskottsgrad, % ¹⁾	72	75	72	61	69	74	73	67
Direktavkastning, % ^{1) 3)}	6,6	6,5	6,5	6,6	1,7	1,8	1,8	1,7
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, stamaktie % ^{1) 3)}	16,6	15,8	15,9	17,8	4,6	4,2	6,4	3,4
Avkastning på eget kapital, % ^{1) 3)}	15,7	15,3	15,4	17,5	4,6	4,2	6,4	3,4
Avkastning på eget kapital, före skatt % ¹⁾	19,2	18,0	18,3	19,9	23,0	26,9	28,3	25,3
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,9	1,9	2,0	1,8	1,9	1,9	1,9	1,7
Skuldkvot, ggr ^{1) 3)}	9,8	10,1	10,7	9,9	10,2	10,1	10,1	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,7	3,4	3,2	2,9	3,2	3,7	3,6	3,8
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	61,7	61,3	61,7	60,1	60,8	60,9	61,9	59,1
Soliditet, % ¹⁾	32,4	32,7	31,4	33,3	32,5	32,7	32,1	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,60	2,54	2,56	2,59	2,67	2,71	2,79	2,66
Aktierelaterade, stamaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ^{1) 3)}	50,93	48,73	46,64	47,67	47,51	45,39	43,53	43,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie ^{1) 3)}	57,81	54,53	52,38	53,18	52,61	49,75	47,57	46,64
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ^{1) 2)}	2,02	1,78	1,57	1,17	1,44	1,59	1,46	1,29
Resultat efter skatt, kr/stamaktie ^{1) 2)}	2,71	1,98	2,04	1,31	2,12	1,86	2,78	1,46
Aktiekurs vid periodens slut kr/stamaktie	61,00	63,60	56,10	59,20	52,00	48,40	46,90	46,70
Aktierelaterade, preferensaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 736	10 868	10 868	10 868	-	-	-	-
Eget kapital, kr/preferensaktie ¹⁾	32,50	32,50	32,50	32,50	-	-	-	-
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	0,50	0,50	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut kr/preferensaktie	31,91	34,28	33,80	32,50	-	-	-	-

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner, se sidan 107.

²⁾ Periodens resultat är reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

³⁾ Fr.o.m 2018 är definitionen ändrad och historiska nyckeltal omräknade.

Finansiering



”Vår finansiering bygger till stor del på ett nära samarbete med våra banker. Genom en löpande dialog om vår verksamhet och finansieringsbehov skapas en samsyn hur finansieringen kan optimeras utifrån aktuella marknadsförhållanden och regelverk.”

Håkan Wallin
CFO

Eget kapital och skulder, %



Låneutrymme, %



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 att 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	2,7 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	50 %
Förutom den ränta som är rörlig ska ränteförfallotidpunkterna fördelas över en sjuårs period	Uppfyllt
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst 1 år	2,2 år

Övriga mål avseende finansverksamheten	Utfall
Belåningsgraden ska uppgå till mellan 55 och 65 procent	61,7 %
Bolagets räntetäckningsgrad ska minst uppgå till 2 ggr	3,3 ggr
Bolagets skuldkvot ska långsiktigt understiga 10 ggr	9,8 ggr

Skuldförvaltning

Organisatoriskt är finansverksamheten centrerad till moderbolaget genom likviditetsplanering, cash management, upplåning och ansvar för räntederivat 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 fastighetskrediter. Under 2018 har bolaget arbetat med att ytterligare effektivisera skuldförvaltningen genom att reducera antalet låne- och kreditavtal i förhållande till total kreditvolym samt överföra fastighetsfinansieringen till moderbolaget eller till moderbolagen för respektive underkoncern.

Finansiering	2018-12-31	2017-12-31
Antal lån	68	65
Totala banklån, mkr	5 383	4 013
Obligationslån, mkr	1 132	853
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,60	2,67
Likvida medel, mkr	71	150
Belåningsgrad, %	62	61
Soliditet, %	32	32
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,9
Räntebindningstid, år	2,2	2,4
Skuldkvot, ggr	9,8	10,2

Kapitalförsörjning

Bolaget utvärderar regelbundet kapitalbehov, baserat på intjäningsförmåga, nettoinvesteringsvolym, värdeutveckling i koncernens 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 är 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.

Under 2018 har bolagsstämman vid två tillfällen beslutat om emission av preferensaktier för att skapa ett komplement till övrig finansiering och därigenom bidra till en ökad flexibilitet och diversifiering av finansieringsstrukturen.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 6 542 mkr (4 854), varav bankfinansiering uppgick till 5 383 mkr (4 013), obligationslån 1 132 mkr (853), övriga räntebärande skulder till 43 mkr (3) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 16 mkr (15). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 82 procent (83) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 18 procent (17) av totala räntebärande skulder. Förändring av bolagets obliga-

tionslån mellan 31 december 2017 och 2018 beror på inlösen och förfall av obligationslån om totalt 253 mkr samt nyupptagen obligationsram om 800 mkr, varav 375 mkr var utnyttjat vid årets slut. I samband med ett större fastighetsförvärv under början av det fjärde kvartalet övertogs ett obligationslån om 157 mkr med en ram om 400 mkr.

Finansieringsstruktur

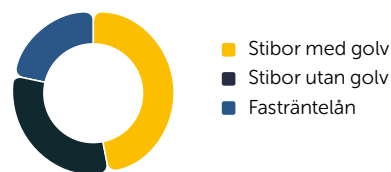
En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital som är tillräckligt stort i relation till verksamheten och till ett pris avvägt mot risk. För att hantera risken för brist på tillgängligt kapital arbetar bolaget med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid årets utgång uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,7 år (2,9) med förfall fördelade enligt tabeller på sidan 59.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 till 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 71 mkr, uppgick till rapportdagen till 6 471 mkr vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 10 496 mkr ger en belåningsgrad uppgående till 62 procent (61). Bolagets skuldkvot, det vill säga räntebärande skulder i förhållande till framtäckt driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 9,8 gånger (10,2).

Räntebindning

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,60 procent (2,67). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,00 procent (2,11) och för obligationslån 4,54 procent (4,26). Det lägre snittet beror framför allt på en lägre påverkan av derivaten jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,2 år (2,4) och cirka 50 procent av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1-7 år.

Räntebas 2018-12-31



Börsnoterade obligationslån 2018-12-31

Löptid	Rambelopp	Utestående belopp	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfalldag
2016/2019	400 mkr	157 mkr	6,50 %	Stibor 3M + 6,50	Ja	2019-12-15
2017/2021	700 mkr	600 mkr	4,03 %	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800 mkr	375 mkr	4,55 %	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23

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 fortsatt att arbeta aktivt med derivatportföljen där ytterligare swapavtal har tecknats i takt med att befintliga avtal närmat sig sin slutdag. Som ett resultat av detta arbete var räntebindningstiden vid årets slut 26 månader jämfört med 28 månader vid årets ingång. Vid årsskiftet var cirka 50 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 %	+ 12 mkr
Förändring Stibor	+ 1,0 %	+ 28 mkr

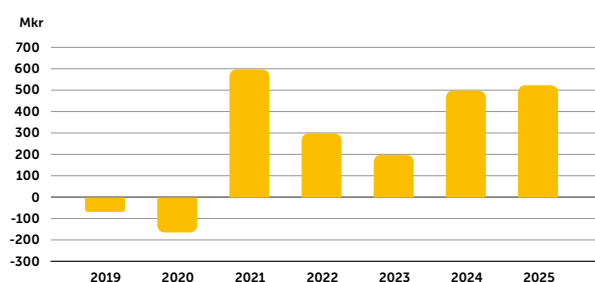
Derivat

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 -24 mkr (-2) vid rapportdagen vilket medfört en negativ värdeförändring under året om -22 mkr (-5) i resultatet.

Nettoexponeringen av NP3s derivatportfölj per sista december är totalt 1 894 mkr med förfall till och med slutet av 2025. Avtalen har tecknats med tre olika kreditgivare.

Förfallotid derivat



Åtaganden i låneavtal

Banklån

Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långivarna. Om åtagandena inte efterlevs 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 ska vara helägda samt att koncerninterna avtal ska 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.

Åtaganden	2016/2019*	2017/2021	2018/2022
Nettobelåning	< 80 %	< 70 %**	< 70 %
Räntetäckningsgrad	> 2,25 ggr	> 1,5 ggr	> 1,8 ggr
Soliditet	> 25 %	> 25 %	> 25 %

*avser NP13 Förvaltning AB

**samt får 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.

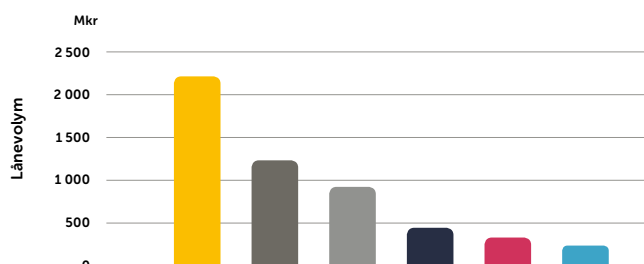
Eget kapital och substansvärde

Under perioden beslutades på två extra bolagsstämmor om två emissioner av preferensaktier för att ytterligare öka bolagets flexibilitet och addera ytterligare finansieringskälla, som en del av bolagets tillväxtstrategi.

Eget kapital uppgick till 3 464 mkr (2 584). Efter avdrag för preferenskapital och minoritetens andel motsvarar eget kapital 50,93 kr per stamaktie (47,51). Soliditeten i bolaget uppgick till 32 procent (33). Totalt omfattar preferensaktieemissionerna 21 735 578 stycken preferensaktier till ett värde av 584 mkr efter emissionskostnader. Total utdelning som minskat eget kapital under året uppgår till 173 mkr, varav 146 mkr avser utdelning för år 2017 på stamaktier och 27 mkr utdelning på bolagets preferensaktier. Av utdelningen på preferensaktierna hade 10 mkr skuldförts per bokslutsdagen. Totalt utbetald utdelning i perioden uppgår därmed till 163 mkr.

EPRA NAV (Net asset value) vilket anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och minoritetens andel uppgick till 3 141 mkr (2 858) vilket motsvarar 57,81 kr per stamaktie (52,61).

Kreditportföljens fördelning per långivare



Relationerna med bankerna är av central betydelse för bolagets framtida tillväxt. NP3 har successivt adderat fler kreditgivare i takt med att bolaget vuxit. Diagrammet ovan visar kreditportföljens fördelning per kreditgivare per 31 dec 2018.



Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån								
	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
31 december	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
-12 mån	-1 961	-1 687	3 492	2 842	3,95	4,08	54	58
1-2 år	-163	-67	25	0	1,43	-	0	-
2-3 år	599	-167	738	0	0,21	-	11	-
3-4 år	300	597	1 035	700	2,15	0,13	16	14
4-5 år	200	300	200	300	0,32	0,26	3	6
5-10 år	1 025	1 025	1 025	1 025	1,29	1,20	16	22
Summa/genomsnitt	0	0	6 515	4 866	2,60	2,67	100	100

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån												
	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
31 december	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
-12 mån	305	438	2,23	2,20	157	253	6,50	4,90	462	691	7	14
1-2 år	1 603	466	2,00	2,02	-	-	-	-	1 603	466	24	10
2-3 år	1 262	966	1,97	2,10	600	-	4,03	-	1 862	966	29	20
3-4 år	1 851	584	2,00	2,10	375	600	4,55	4,00	2 226	1 184	34	24
4-5 år	298	1 391	2,02	2,10	-	-	-	-	298	1 391	5	29
5-10 år	64	168	1,73	2,24	-	-	-	-	64	168	1	3
Summa/genomsnitt	5 383	4 013	2,00	2,11	1 132	853	4,54	4,26	6 515	4 866	100	100

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 kategorin handel, industri, lager/logistik och övrigt. Spridningen i geografi, antal kontrakt, bransch och kategori 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 kontraktspportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets kategori 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. Detsamma 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. Ändrad skattesats och begränsade ränteavdrag förväntas få viss påverkan på bolaget.	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. Till följd av riksdagsbeslut under juni 2018 om ändrad företagsbeskattning har bolaget omräknat den uppskjutna skatteskulden från och med andra kvartalet 2018.	■ ■	
Medarbetare och organisation	Bolagets strukturkapital är dess viktigaste tillgång och utvecklingen är till hög grad beroende av förmågan att kunna behålla och motivera dess medarbetare. En välmående organisation och nöjda medarbetare ökar dessutom möjligheten till goda rekryteringar.			
Medarbetare	Förlusten av en eller flera nyckelpersoner kan innebära att bolaget inte når de mål man satt upp.	Bolagets arbetar utifrån upprättade policys och rutinbeskrivningar vilket gör verksamheten mindre sårbar vid ett eventuellt skifte av personal. Medarbetarna deltar aktivt i process-förbättringar inom sina områden vilket skapar engagemang och arbetsglädje. Bolaget samlar samtliga medarbetare ett par gånger per år för att dela kunskap 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 antikorrupktion.

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 korrupktion. 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.

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

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 och personal	Mänskliga rättigheter	Korrupktion
Policy-dokument	• Uppförandekod	• Uppförandekod • Jämställdhets- och mångfaldspolicy • Rutin för kränkande särbehandling och 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/korrupktion samt hälsa och säkerhet. Hanteringen av hållbarhetsrisker är en integrerad del av bolagets riskhantering. Läs mer om NP3s riskhantering på sidorna 60-62 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 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 försöker alltid välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön. Kunskap och kompetens om miljö ska 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 för 2018 ännu inte möjlighet att redovisa klimatavtryck och energibesparingar för hela bolaget. Målet är att detta ska kunna redovisas för 2019. NP3 har därför, för det gångna året, 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. NP3 använder sig till stor del 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. Inga egna verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2018.

NP3s fokusområden för energi

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter	Mål om certifieringar rapporteras i kvartalsrapporterna.
Energi och utsläpp	Styrs av hållbarhetspolicyn i uppförandekoden. Basår 2017, uppföljning av nyckeltal årligen.

Miljöcertifiering

NP3 ska vid större ombyggnader och nyproduktion ta ställning till att miljöcertifiera byggnaden. Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsprogram. NP3 har på balansdagen fyra stycken miljöcertifierade fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Stad	Hyresgäst	Miljö-certifiering
Cementgjuteriet 5	Umeå	Net-on-Net	Green Building
Cisternen 26	Umeå	Skanska	Breeam
Ödla 6	Luleå	Axfood	Green Building
Släpvnagen 6	Östersund	Swedol	Green Building

Mätning av energiförbrukning

NP3 har under 2018 arbetat med uppföljning och energiåtgärder gällande el- och fjärrvärme för de fastigheter som har högst förbrukning i beståndet, dessa fastigheter utgör knappt 25 procent av beståndets totala lokalarea. I de 32 fastigheter som följts upp uppgick normalårskorrigerad energiåtgång (snittförbrukning) för 2017 till 179 kWh/kvm och för 2018 till 163 kWh/kvm. Den totala energibesparingen för dessa fastigheter uppgick vid årets slut till -1 procent på el och -5 procent på värme vilket ger en total snittbesparing på 3 procent. Under 2019 kommer uppföljningen att utökas till att omfatta hela den del av beståndet där NP3 har rådighet över energiförbrukningen. Detta ska ge oss ett bättre underlag för framtida åtgärder samt att utifrån basåret 2017 fortsatt minska energiåtgången.

Avsätta medel för investeringar i energibesparande åtgärder

NP3 avsätter årligen medel för att investera i effektivare system för el, värme och ventilation i fastigheterna och minskar därmed förbrukning och miljöpåverkan. Några exempel på investeringar av denna typ som utförts under 2018 redovisas nedan.

- Lugnet 7 byggnad 81, tilläggsisolering av fasad och montage av energiglas invändigt på Q-märkt byggnad. Beräknad energibesparing 17 procent.
- Montage av energiglas på ett flertal före detta kasernbyggnader i Östersund för att behålla ursprungligt utseende och samtidigt kunna göra energibesparing.
- Matrisen 2, utbyte till energieffektivare motorer i ventilationsaggregat, pay-off tid fyra år.
- Hågesta 245, utbyte av ventilation utan återvinning till nytt energieffektivt aggregat med roterande värmeväxlare.
- Byte av äldre värmeväxlare på ett antal fastigheter där verkningsgraden har varit låg.
- Fortlöpande utbyte av äldre invändiga armaturer samt kvicksilverarmaturer till LED på ett flertal fastigheter.

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 exempel på besparing vid ett av årets projekt vid utbyte av kvicksilverlampor till LED-belysning.

	Antal armaturer	Effekt/st	Tot. Effekt kWh	Brinntimmar /år	kWh/år	Kr/år (1kr. kWh)
Kvicksilverarmaturer	57	450	25,7	2600	66 700	66 000
LED	57	86	4,9	2600	12 700	15 200
Besparing					54 000 kWh/år	

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 uppfylla 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 olikhetänkande 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	Styrning och uppföljning
Mångfald och lika möjligheter	Styrs av jämställdhetspolicyn. I rutin för trakasserier finns vägledning hur drabbad och bolaget hanterar frågan.
Hälsa och säkerhet	Nyckeltal följs upp årsvis. Rutiner finns i personalhandboken för hantering av hälsorelaterade frågor.
Anställningsförhållanden	Styrs av uppförandekoden. Planerad process för medarbetarundersökning under 2019.



Utfall 2018

För sammansättning av anställda avseende kön och ålder samt sjukfrånvaro se avsnittet om medarbetare och organisation på sidan 50.

- För andra året i rad ligger NP3 bland de tio mest jämställda bolagen i Allbrights årliga rapport gällande jämställdheten i svenska börsbolag.
- Inga arbetsplatsolyckor rapporterades under året.
- Inga ärenden avseende avsteg från policydokumenten rörande sociala förhållanden och personal inrapporterades under 2018.

Affärsetik

NP3 har upprättat en uppförandekod för att betona de principer som styr NP3s förhållande till medarbetare, affärspartner 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 affärspartner uppmanas att tillämpa principerna som följer av NP3s uppfö-

randekod. 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. NP3 har en tydlig uppförandekod för leverantörer och leverantörerna informeras om vikten av att de agerar i enlighet med NP3s värdegrund. När underleverantörer anlitas ska uppförandekoden fungera som en viktig vägledare vid utvärdering av leverantörerna.

Fokusområde

Antal bekräftade fall av korruption. Antal samarbetsavtal som avslutats på grund av fall av korruption

Styrning och uppföljning

Etiska frågor diskuteras kontinuerligt av styrelse och ledning. Styrts av policy för affärsetik och uppförandekod. Möjlighet att rapportera misstanken om överträdelse till medlem av revisionsutskottet.

Utfall 2018

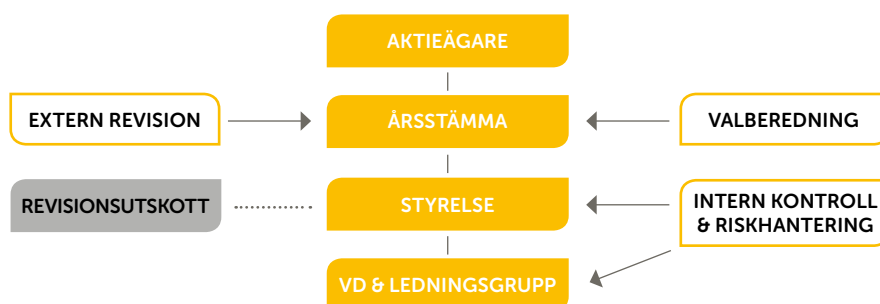
- Det finns inga fall av korruption eller missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning, eller misstanke om sådana, under 2018.
- Inga ärenden avseende avsteg från uppförandekoden eller policyn för affärsetik inrapporterades under 2018.



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 stöder företagsledningen i det löpande arbetet och 2018 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 fastighetsbeståndet.

NP3s företagsledning har på ett skickligt sätt jobbat i enlighet med bolagets strategier där expansion och förädling av det befintliga fastighetsbeståndet har kombinerats.

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 o strategier framåt. Årligen 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 kompetenta 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 NP3:s intressenter som gör det möjligt att fortsätta vår resa inom den svenska fastighetsmarknaden.

April 2019



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. Revisionsutskottet har bestått av två personer och inte tre som föreskrivs i Svensk Kod för Bolagsstyrning. Se vidare under Revisionsutskott sid 71. Förutom dessa avvikelser är det styrelsens uppfattning att bolaget i alla avseenden följer koden.

Aktier och aktieägare

NP3 har två aktieklasser; stamaktier och preferensaktier. NP3 Fastigheters aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm AB Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 76 074 524 aktier, varav 54 338 946 stamaktier och 21 735 578 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondel (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 56 512 503,8 röster. Bolaget

hade per balansdagen cirka 5 300 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 7,4 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 93 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 12 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande sju procent av ägarna var juridiska personer vars innehav uppgick till 88 procent av samtliga aktier. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande tio procent. Aktiekapitalet uppgår till 266 260 834 kronor, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kronor.

Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalt belopp ("innesående belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innesående belopp ska räknas

upp med en årlig räntesats om tio procent varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt inestående belopp. Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kronor och eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna (för ytterligare information se avsnittet Bolagsordning). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 234 710 teckningsoptioner som motsvarar 0,4 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget. Det förekommer inga ytterligare teckningsoptioner, konvertibler 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 företrädda aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2018

Senaste årsstämma ägde rum den 2 maj 2018 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 65 206 735 samt antal röster 55 425 724. Vid stämman representerades 30 851 909 aktier och 30 671 152 röster, motsvarande 47,3 procent av totala antalet aktier och 55,3 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2017 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2017 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 2 maj:

- Utdelning om 2,70 kronor per stamaktie för räkenskapsåret 2017. Vidare beslutade årsstämman om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 300 000 kronor och till övriga ledamöter om 150 000 kronor vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare totalt 100 000 kronor att fördelas på det sätt medlemmarna i revisionsutskottet själv beslutar.

Inför årsstämman 2019

Inför årsstämman den 2 maj 2019 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 3,00 kr per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kr per preferensaktie.
- att ersättning till den verkställande direktören ska utgöras av fast lön, övriga förmåner samt pension. Rörlig lön kan max uppgå till tre 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 avvikelser 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 2019/2022 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 styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Gunnar Lindberg och Anders Nilsson samt nyval av Nils Styf och Mia Bäckvall Juhlin. Valberedningen föreslår vidare omval av Anders Nilsson som styrelsens ordförande.

- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 330 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 165 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska sammanlagt utgå med 110 000 kr.
- Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 265 000 (1 000 000) kr.
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 6 st (5).
- i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omval av det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2019 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer, med undantag av tillägg nedan, samt att dessa gäller tills vidare.

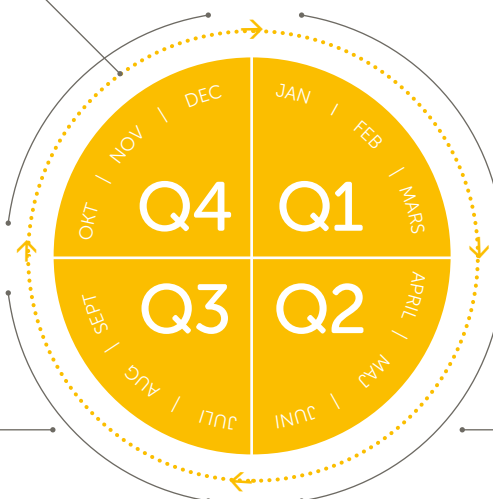
"Om, under valberedningens mandatperiod, en aktieägare som utsett ledamot i valberedningen inte längre är en av de tre största aktieägarna, ska ledamot utsedd av sådan aktieägare ställa sin plats till förfogande. Om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall den aktieägare som tillkommit bland de största aktieägarna då erbjudas att utse en ledamot. Om ledamot väljer att lämna valberedningen innan dess arbete är slutfört ska den aktieägare som utsett ledamoten ha rätt att utse en ny ledamot. Om förändringar inträffar efter det att valberedningen slutfört sitt förslag till årsstämma ska inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om inte särskilda skäl föreligger. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart sådan skett."

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 vd:s 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

- Att styrelsen ska bestå av fem styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Anders Nilsson, Gunnar Lindberg och Olof Johansson. Omval av styrelseledamöten Anders Nilsson till styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa ordinarie bolagsstämma.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till vd och ledande befattningshavare.
- Principer för utseende av valberedning.
- Införande av Incitamentsprogram 2018/2021 genom en emission av högst 250 000 teckningsoptioner av serie 2018/2021 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 250 000 stycken motsvarande cirka 0,5 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.
- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 400 000 stamaktier och 10 000 000 preferensaktier i syfte att kunna erbjuda aktier till investerare i samband med förvärv av fastigheter.
- Protokoll från årsstämman den 2 maj 2018 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning inför årsstämman 2019

Vid NP3 Fastigheters årsstämma den 2 maj 2018 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2019 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största ägarregistrerade aktieägarna per den sista bankdagen i augusti innevarande år. I enlighet med beslutet har de tre största aktieägarna baserat på ägandet den 31 augusti 2018 erbjudits plats i NP3s valberedning och följande valberedning har bildats:

- Poularde AB har utsett Lars Göran Bäckvall, vd Poularde AB.
- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax.
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate, Fjärde AP-fonden.
- Anders Nilsson, ordförande i styrelsen för NP3 Fastigheter AB.

Valberedningen utsåg David Mindus till ordförande för valberedningen.

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.

Valberedningen tillämpar Svensk Kod för Bolagsstyrnings bestämmelser om styrelsens sammansättning och har som mångfaldspolicy att tillämpa regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2018 bestått av fem 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 bolagets verksamhet 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 2018

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 2018 har styrelsen hållit 17 stycken sammanträden, varav ett konstituerande möte. Av dessa var sju stycken telefonmöten, fem per capsulam och fem fysiska möten. Styrelsen har under 2018 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 ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2018 ingår följande styrelseledamöter: Åsa Bergström och Gunnar Lindberg. 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 styrelse-

ledamöter 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. Revisionsutskottet har från och med årsstämman 2018 bestått av två personer och inte tre som föreskrivs i Svensk Kod för Bolagsstyrning. Styrelsen har bedömt att de uppgifter som ankommer på revisionsutskottet enligt ABL har kunnat fullgöras genom dessa två personer. Revisionsutskottets ordförande har redovisnings- och revisionskompetens.

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 uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

För 2018 har ledningsgruppens sammansättning varit vd, CFO, IR-chef samt COO. 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 och COO utgör styrelse i respektive dotterbolag i koncernen. För CFO, IR-chef och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. COO har rätt att erhålla sex månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för IR-chef och CFO.

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 årsstämman 2018 ska ersättning till vd utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst tre månadslöner (baserad på uppsatta och förutbestämda mål), eventuella prestations- och aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner (baserad på uppsatta och förutbestämda mål), eventuella prestations- och aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom vd. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på av bolaget årligen uppsatta och uppnådda mål och är maximerad till ett prisbasbelopp per år och anställd.

Bolaget har för närvarande ett utestående teckningsoptionsprogram för samtliga medarbetare. Mer information finns i not 6 på sidan 92.

För fasta löner ska gälla att dessa ska vara konkurrenskraftiga och baseras på den enskildes erfarenheter, ansvarsområde och prestation. För övriga ersättningar och förmåner, till exempel pensionsförmåner, tjänstebil och sjukförsäkring, ska gälla att dessa ska vara marknadsmässiga. Styrelsen har rätt att frångå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Sådana avsteg från riktlinjerna ska redovisas vid nästkommande årsstämma. Förslag till beslut på nästkommande årsstämma lyder att riktlinjerna för ersättningar är oförändrade.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsen och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Vid årsstämman 2018 valdes KPMG AB som revisor intill årsstämma för 2019, 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 leverantörsfakturor, 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 och så vidare.

Under 2017 och 2018 har bolaget succesivt genomfört en organisatorisk förändring av den ekonomiska förvaltningen. Från att tidigare ha använt en extern samarbetspartner för dessa proces-



ser, hanterar NP3 sedan 2017 den löpande ekonomiska förvaltningen internt 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 2019 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

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

Utdelningspolicy

Bolaget ska dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt till preferensaktieägare och stamaktieägare. Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

Värderingspolicy

Bolaget värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värderingspolicyn 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

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

Insiderpolicy

Insiderpolicyn ska fungera som en vägledning till personer som anses ha insiderinformation i bolaget. Insiderpolicyn 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.

Styrelse



ANDERS NILSSON

Styrelseordförande från 2017 och styrelseledamot sedan 2011.
Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

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

Bakgrund: Tidigare vd och koncernchef för IT-konsultbolaget Know It AB (publ) 2003-2011. 2006-2008 ordförande för Aca-demia (publ).



GUNNAR LINDBERG

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1950.

Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

Övriga uppdrag: Suppleant i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag.

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



ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.
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, ekonomieffektbefattningar i flera fastighetsbolag.



LARS GÖRAN BÄCKVALL

Styrelseledamot sedan 2010.
Född 1946.

Väg- o Vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Poularde AB och Nederberga AB. Styrelseledamot i Knut Karlsson Invest AB, Norrlandspojkarna Utveckling AB, Frösö Park Hotel AB, Frösö Park Fastighets AB, BBFV i Norrland AB och Peckas Naturodlingar AB.

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



OLOF JOHANSSON

Styrelseledamot sedan 2017.
Född 1960.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga uppdrag: VD i SveaNor Fastigheter AB och STOS Fastigheter AB. Styrelseordförande i Atlamuren Fastigheter AB, Sunt Boende i Sverige AB, styrelseledamot i Veidekke Kommersiellt AB, Vitartes AB, STOS Fastigheter AB, SveaNor Fastigheter AB, Pathos Invest AB och Pathos Holding AB. Därutöver styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom SveaNor-koncernen, Sunt Boende-koncernen och Veidekke Kommersiellt-koncernen.

Bakgrund: Grundare och delägare i STOS Fastigheter AB. Har tidigare varit med och grundat Pangea Property Partners.

Ledamot	Invalid	Avgång	Oberoende i förhållande till		Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2019-03-29	
			Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Arvode	Stamaktier	Preferensaktier
Åsa Bergström	2016		Ja	Ja	17/17	4/4	200	7 200	700
Lars Göran Bäckvall	2010		Nej	Ja	16/17	-	150	12 859 431	4 566 707
Olof Johansson	2017		Ja	Ja	17/17	-	150	14 000	-
Gunnar Lindberg	2016		Ja	Ja	17/17	4/4	200	25 000	10 000
Anders Nilsson (ordf.)	2011		Ja	Ja	17/17	-	300	125 000	-
Elisabeth Norman	2015	2017	Ja	Ja	7/17	3/4	-	-	-

* Elisabeth Norman avgick från styrelsen vid bolagsstämman den 2 maj 2018.

NP3s ledninggrupp består av fyra personer. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Utöver ledningsgruppen finns det övriga operativa ledande befattningshavare. Aktieinnehav per 2019-03-29.

Ledning



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.

Bakgrund: Vd för Norrlands-pojkarna Fastighets AB samt det egna byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Aktieinnehav i bolaget: 265 000 stamaktier och 20 000 preferensaktier via bolag. 10 000 stamaktier och 1 200 preferensaktier privat samt 27 736 teckningsoptioner.



CARL LINTON

Chef Investerarrelationer (IR)
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.

Övriga uppdrag: Styrelsesuppleant i Schumacher Sthlm Living Aktiebolag och Samalsar AB.

Bakgrund: IR-ansvarig på Acando, PR-chef Coca-Cola Sverige.

Aktieinnehav i bolaget: 1 500 stamaktier och 9 156 teckningsoptioner.



HÅKAN WALLIN

Ekonomi- och finanschef (CFO)
sedan 2018. Född 1962.

Civilekonomexamen vid Stockholms universitet och Certified European Financial Analyst (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Pharmanest AB samt styrelseledamot i HWA Advisory & Capital AB, LightLab Sweden AB, Björn Axén Institut Aktiebolag, Björn Axén Hairdresser AB, Björn Axén Academy AB, Nywasu AB, Nywasu Fond Ab.

Bakgrund: Mångårig erfarenhet inom finansiering, kapitalmarknad och redovisning. Tidigare befattningar omfattar affärsutvecklingschef hos mid cap-noterade Medivir AB, partner på investmentbanken ABG Sundal Collier inom corporate finance samt chefsbefattningar hos revisionsfirmorna Arthur Andersen och Ernst & Young.

Aktieinnehav i bolaget: 16 632 teckningsoptioner.



MARIE SELIN

Operativ chef (COO) sedan 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: 4 000 stamaktier och 1 666 preferensaktier samt 16 514 teckningsoptioner.

Övriga ledande befattningshavare



ANNA WIRTÉN

Redovisningschef sedan 2015.
Född 1976.

Aktieinnehav i bolaget: 9 170 teckningsoptioner.



JENS LENNEFELDT

Affärsansvarig, Gävle sedan 2017.
Född 1984.

Aktieinnehav i bolaget: 5 110 stamaktier och 50 preferensaktier samt 6 459 teckningsoptioner.



MARIA PARINGER

Affärschef Norr sedan 2018.
Född 1974.

Aktieinnehav i bolaget: 8 965 teckningsoptioner.



MATTIAS LYXELL

Förvaltningschef sedan 2018.
Född 1969.

Aktieinnehav i bolaget: 300 stamaktier och 100 preferensaktier.

Finansiella rapporter





Innehållsförteckning

Koncernen	
Rapport över totalresultat	78
Rapport över finansiell ställning	80
Rapport över förändring eget kapital	81
Rapport över kassaflöde	82
Moderbolaget	
Resultaträkning	84
Balansräkning	84
Förändring eget kapital	85
Kassaflödesanalys	86
Noter och redovisningsprinciper	87
Förslag till vinstdisposition	104
Avstämning nyckeltal	106
Definitioner	107
Årsredovisningens undertecknande	108
Revisionsberättelse	109

Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Hysesintäkter	2, 3	842	677
Fastighetskostnader	4	-227	-179
Fastighetsskatt	4	-25	-21
Driftöverskott		590	477
Central administration	5, 6	-44	-40
Ränteintäkter	8	1	1
Räntekostnader	9	-164	-123
Förvaltningsresultat		382	315
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	212	245
Värdeförändringar derivat	11	-22	-5
Resultat före skatt		572	554
Aktuell skatt	12	-25	-16
Uppskjuten skatt	12	-79	-91
Årets resultat		468	447
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		468	447
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		464	446
Totalresultat hänförligt till minoriteten		4,0	0,4
Resultat per stamaktie, kr		8,04 ¹⁾	8,22
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		54 339	54 339
Beräkning av resultat har gjorts enligt följande:			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		464	446
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-27	-
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental		54 339	54 339
Resultat per stamaktie, kr		8,04	8,22

¹⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning

Kommentar till resultat januari-december 2018

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultat

Årets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 21 procent jämfört med föregående år och uppgick till 382 mkr (315). Resultatökningen beror framför allt på bolagets fortsatta tillväxt genom förvärv som inneburit ett större fastighetsbestånd. Resultatet i jämförbart bestånd blev högre än föregående år trots högre vinterrelaterade kostnader än 2017. Resultatet påverkades även av högre finansiella kostnader för en ökad upplåning för att finansiera fastighetsförvärv under räkenskapsåret. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarande 6,54 kr/stamaktie (5,79) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 45 procent (46). Årets driftöverskott uppgick till 590 mkr (477) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 212 mkr (245) varav 11 mkr (33) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 201 mkr (212) avser orealiserade värdeförändringar under året. Värdeförändring är i huvudsak uppvärdering i samband med förvärv. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -22 mkr (-5) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 464 mkr (446) vilket motsvarar 8,04 kr/stamaktie (8,22). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilket för året uppgår till 27,2 mkr. Utdelningen avser 2,00 kr/preferensaktie för de 10 867 789 preferensaktier som emitterades av bolaget i mars 2018 och 0,50 kr/preferensaktie för de ytterligare 10 876 789 preferensaktier som bolaget emitterade i november 2018.

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 24 procent till 842 mkr (677). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även egna projekt och intäktshöjande investeringar har medfört ökade intäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1,5 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 762 mkr (620) och serviceintäkter 80 mkr (57). Det som definieras som serviceintäkter består framför allt av vidaredebitering av värme, el och vatten till hyresgäster.

Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 992 mkr (721) på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 93 procent (91).

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -227 mkr (-179). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -177 mkr (-136), reparationer

och underhåll -37 mkr (-34) samt befarade och konstaterade kundförluster om -13 mkr (-9). Fastighetsskatt uppgick till -25 mkr (-21).

Centrala administrationskostnader uppgick till -44 mkr (-40) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknads-/försäljningskostnader. Kostnaden för central administration i förhållande till intäkter har sjunkit och uppgick till 5,2 procent att jämföra med 5,9 procent 2017.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -164 mkr (-123). Ökningen är framför allt en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån samt ett bryggglån i samband med det större förvärvet under Q4. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 12 mkr i periodiserade lånekostnader.

Snitträntan på låneportföljen var vid rapportdagen 2,60 procent (2,67). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,6). För mer information om bolagets finansiering se sidan 56-59.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -25 mkr (-16) vilket motsvarar cirka 7 procent av resultat före värdeförändringar. 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.

Ny skattelagstiftning

Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. Till följd av riksdagsbeslutet under juni månad 2018 om ändrad företagsbeskattning har NP3 omräknat den uppskjutna skatteskulden. Större delen av de temporära skillnaderna är beräknade till den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021, d.v.s 20,6 procent. Omräkningen medförde en positiv engångseffekt i resultaträkningen och för året uppgick uppskjuten skatt till -79 mkr (-91).

En ytterligare förändring i den ändrade företagsbeskattningen är i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt EBITDA (resultat före avskrivningar, finansiella poster och skatt). Utifrån NP3s initiala analys är bedömningen att det nya regelverket inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. De nya reglerna ovan gäller från och med 1 januari 2019.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	10 496	7 732
Övriga anläggningstillgångar	13, 14, 15, 17	20	24
Summa anläggningstillgångar		10 516	7 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	18	67	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	22
Likvida medel		71	150
Summa omsättningstillgångar		161	203
Totala tillgångar		10 677	7 959
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19	3 464	2 584
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	20	350	275
Långfristiga räntebärande skulder	21	6 216	4 508
Derivat	11,22	24	2
Summa långfristiga skulder		6 590	4 785
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	21	326	346
Övriga kortfristiga skulder	23	146	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	150	132
Summa kortfristiga skulder		622	590
Totalt eget kapital och skulder		10 677	7 959

Kommentar till finansiell ställning *Jämförelser inom parentes avser ingången av året.*

Bolaget har under året haft en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter samt nybyggnadsprojekt. Tillväxten har finansierats via upplåning i bank, säljreverser, emission av preferensaktier samt den intjäning som den löpande verksamheten genererar. Belåningsgraden uppgick till 62 procent (61) och soliditeten till 32 procent (33). Bolagets skuldkvot var vid rapportdagen 9,8 ggr (10,2).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 10 496 mkr (7 732) vilket motsvarar en ökning med 36 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 71 mkr (150). Eget kapital har påverkats

av nyemission, periodens resultat samt utdelning och uppgick till 3 464 mkr (2 584).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 16 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för lånekostnader till 6 216 mkr (4 508). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 326 mkr (346) varav 142 mkr avser löpande amorteringar kommande tolv månader, 157 mkr avser förfall obligationslån och 27 mkr avser reversskulder. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om - 24 mkr (-2). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 56-59.

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i mkr	Antal ute- stående stamaktier (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 2017-01-01	54 339	190	1 370	705	2 266	-	2 266
Utdelning				-130	-130	-	-130
Förvärvat 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
Eget kapital 2018-01-01	54 339	190	1 370	1 022	2 582	2	2 584
Nyemission av preferensaktier		76	516		592	-	592
Emissionskostnader			-9		-9	-	-9
Utdelning				-173	-173	-	-173
Incitamentsprogram			1		1	-	1
Årets totalresultat*				464	464	4	468
Eget kapital 2018-12-31	54 339	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Utöver stamaktier består NP3s aktiekapital av 21 736 tusen preferensaktier.

Rapport över kassaflöde i koncernen

Belopp i mkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	382	315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	3
Betald skatt	-29	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	355	292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5	19
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-74	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276	350
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-1 725	-758
Avyttrade förvaltningsfastigheter	245	150
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-229	-137
Investeringar i nybyggnation	-41	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 750	-784
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	585	-
Upptagna lån	3 664	2 424
Amortering av låneskulder	-2 690	-1 861
Utbetald utdelning	-163	-130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 396	433
Årets kassaflöde	-79	-1
Likvida medel vid årets början	150	151
Likvida medel vid årets slut	71	150

Kommentar till kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 276 mkr (350). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 725 mkr (-758), försäljningar av fastigheter bidrog med 245 mkr (150). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -229 mkr (-137) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Färdigställda nybyggnationer uppgick under året till -41 mkr (-39).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 974 mkr (563) nyemission om netto 585 mkr (0) efter avdrag av emissionskostnader, samt utbetald utdelning -163 mkr (-130). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -79 mkr (-1) vilket gav utgående likvida medel om 71 mkr (150).

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen

Betalda räntor och erhållen utdelning	2018	2017
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-165	-121
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1	1
Omvärdering och lösen syntetiska optioner	-	1
Övrigt	-	1
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	1	3
Förvärv av förvaltningsfastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	2 581	1 403
Rörelsefordringar	32	10
Likvida medel	28	0
Summa tillgångar	2 642	1 413
Minoritet	-	2
Lån	541	634
Rörelseskulder	1 073	123
Summa skulder och avsättningar	1 614	759
Köpeskilling	-1 028	-654
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-951	-104
Avgår: Säljarreverser	226	-
Utbetald köpeskilling samt lösen skulder	-1 753	-758
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	28	0
Påverkan på likvida medel	-1 725	-758
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastighet	214	210
Rörelsefordringar	2	8
Summa tillgångar	216	218
Lån	49	90
Rörelseskulder	76	17
Summa skulder och avsättningar	125	107
Försäljningspris	175	152
Avgår: Säljarrevers	-	-8
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	70	7
Erhållen köpeskilling inkl. lösen koncernskulder	245	150
Påverkan på likvida medel	245	150
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	71	150

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning		37	33
Övriga externa kostnader	5	-41	-38
Personalkostnader	6	-22	-19
Avskrivningar		0	0
Rörelseresultat		-26	-24
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	191	149
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	28	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-79	-45
Övriga finansiella kostnader	9	-9	-5
Resultat efter finansiella poster		105	80
Resultat före skatt		105	80
Skatt på årets resultat	12	-23	-17
Årets resultat*		82	63

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	15	1	1
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och bilar	14	1	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	650	245
Långfristiga fordringar koncernbolag		2 414	922
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	1	1
Summa anläggningstillgångar		3 067	1 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	2
Fordringar koncernbolag		2 449	2 103
Övriga kortfristiga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	3
Summa kortfristiga fordringar		2 469	2 109
Kassa och bank		27	109
Summa omsättningstillgångar		2 496	2 218
Summa tillgångar		5 563	3 387

Balansräkning – moderbolaget fortsättning

Eget kapital och skulder		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		266	190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 879	1 370
Balanserad vinst		-175	-64
Årets resultat		82	63
Summa fritt eget kapital		1 785	1 369
Summa eget kapital		2 051	1 559
Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Räntebärande skulder	21	3 382	1 515
Summa långfristiga skulder		3 382	1 515
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	68	276
Leverantörsskulder		8	2
Skatteskulder		3	11
Övriga kortfristiga skulder		37	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	14	13
Summa kortfristiga skulder		130	313
Summa eget kapital och skulder		5 563	3 387

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
2017			
Vid årets början	190	-	1 436
Utdelning	-	-	-130
Årets resultat*	-	-	63
Vid årets slut	190	-	1 369
2018			
Vid årets början	190	-	1 369
Nyemission	76	-	507
Utdelning	-	-	-173
Årets resultat*	-	-	82
Vid årets slut	266	-	1 785

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	105	80
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Betald skatt	-31	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	74	57
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-362	-386
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	64	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-224	-300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 898	-923
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	584	-
Upptagna lån	2 495	1 613
Amortering av låneskulder	-876	-271
Utbetald utdelning	-163	-130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 040	1 212
Årets kassaflöde	-82	-11
Likvida medel vid årets början	109	120
Likvida medel vid årets slut	27	109

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2018	2017
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	28	5
Erlagd ränta	-78	-42
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 424 kkr (237).		
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	27	109

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 ÄRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Ansvarsförbindelser till förmån för dotterbolag är 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 består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en

ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

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 skatterabatt 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 tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Redovisning av segment

NP3s segmentsrapportering 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 bygger. Respektive affärsområde har en eller flera affärsansvariga 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. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar per 31 december 2018 för samtliga koncernbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

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 och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även kan benämnas intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet enligt villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bland intäkter som klassificeras som serviceintäkter ingår annan tilläggsdebite-

ring som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektivräntemetoden. Till finansiella intäkter hör också erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning.

Kostnader

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 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, investerarelationer, 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.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till och redovisas enligt effektivräntemetoden, 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 pensionslösningar för bolagets anställda som är att betrakta som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets rättsliga eller informella för-

pliktelser 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 Alecta. 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 skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22 procent. Uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4 %) respektive 2021 (20,6 %). Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande bokslut beräknas uppskjuten skatt baserat på den temporära skillnaden mellan förvaltningsfastighetens redovisade verkliga värde och dess justerade skattemässiga värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. 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. 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. Värdering 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. Orealiserade värdeförändringar beräknas från värderingen vid rapporteringstillfället jämfört med värdering vid föregående rapporteringstillfälle, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter. 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, 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 som normalt är 5 år och baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. För under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. 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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när NP3 presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt försvinner.

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. NP3 tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden för de finansiella tillgångarna och de redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens finansiella tillgångar utgörs av kundfordringar och övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Även samtliga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. NP3s finansiella skulder utgörs av räntebärande skulder, övriga skulder och upplupna kostnader samt förutbetalda intäkter. Koncernens derivatinstrument värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster.

Från år 2018 har IFRS 9 ersatt IAS 39 vilket medför att jämförelsesiffror för år 2017 är uppställda något annorlunda i not 23.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas som ett nettobelopp i balansräkningen när det finns 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 till moderbolaget redovisas 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.

De utestående preferensaktierna klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiell skuld. Detta eftersom ingen avtalsenlig förpliktelse föreligger att betala utdelning eller återbetala insatt kapital. En utbetalning är beroende av att ett beslut om detta fattas av bolagsstämman, vilket endast kan ske efter att styrelsen föreslagit stämman att utdelning ska ske. Det föreligger heller ingen skyldighet för bolaget att lösa in preferensaktierna. NP3s stamaktier är också klassificerade som egetkapitalinstrument.

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 2018

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 Avtal med kunder i kraft. Majoriteten av NP3s intäkter är hyresintäkter, vilka istället omfattas av IAS17 Leasingavtal. En mindre del av NP3s intäkter utgörs av serviceintäkter och omfattas därmed av IFRS 15. Hit hör t.ex. vidaredebitering av värme, el och vatten till hyresgäster. Det innebär att bolaget från och med kvartal 1 2018 lämnar tilläggsupplysningar avseende fördelningen av intäkter mellan hyres- och serviceintäkter. Ingen resultatpåverkan har uppstått och jämförelseperioder har inte räknats om.

Den 1 januari 2018 trädde också IFRS 9 Finansiella instrument i kraft och ersatte IAS 39. Standarden innebär förändringar i hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas, förändrade principer för säkringsredovisning, samt innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade. NP3 tillämpar inte säkringsredovisning och den nya standarden har inte haft någon påverkan på NP3s resultat- och balansräkning. NP3 tillämpar IFRS 9 från och med 2018 utan omräkning av jämförelseåret 2017.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal är obligatorisk från 1 januari 2019 och kräver att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och skulder. NP3 är leasingtagare avseende främst tomträtter. NP3 kommer att börja tillämpa standarden från och med 1 januari 2019 enligt den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingskulden vid övergångstidpunkten. Balansräkningen kommer främst att påverkas av tomträtterna, där nuvärdet av framtida tomträttsavgälder kommer att redovisas som en tillgång och skuld. Per 1 januari 2019 bedöms tillgången och skulden att uppgå till cirka 55 miljoner kronor. Den nya standarden innebär också att i resultaträkningen kommer tomträttsavgälden att redovisas som en finansiell kostnad istället för fastighetskostnad, vilket medför en förflyttning mellan dessa resultatposter om cirka 1,5 miljoner kronor för 2019. NP3 har även ett mindre antal leasingavtal avseende kontorslokaler, bilar och kontorsmaskiner som inte bedöms påverka resultat- och balansräkning.

Not 2 Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 842 mkr (677) för räkenskapsåret. 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. Dessa tillägg, förutom fastighetsskatt, definieras som serviceintäkter och särskild upplysning lämnas därför om detta i enlighet med IFRS15. För 2018 utgörs intäkterna av hyresintäkter 762 mkr (620) och serviceintäkter 80 mkr (57). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 1 %. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

Koncernen	2018	2017
Hyresvärde		
Förfall 0-12 mån	126	101
Förfall inom 1-2 år	176	118
Förfall inom 2-3 år	167	136
Förfall inom 3-4 år	135	87
Förfall inom 4-5 år	66	61
Förfall efter mer än 5 år	322	218
Outhyrt, hyresvärde	78	67
	1 070	788

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2018 uppgick till 4,3 år. Vid utgången av 2017 var den 4,1 år.

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	
	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår
Hyresintäkter inkl. vakans	254	181	126	88	150	130	111	95	124	120	149	123	2	1	915	737
Vakans	-30	-20	-9	-4	-11	-11	-7	-8	-6	-8	-10	-9	-	-	-73	-60
Rep- och underhåll	-11	-9	-5	-2	-5	-6	-5	-4	-5	-6	-5	-6	-	-	-37	-34
Fastighetskostnader	-60	-38	-19	-11	-23	-21	-20	-15	-20	-21	-32	-27	-2	-3	-177	-137
Fastighetsskatt	-5	-4	-4	-2	-4	-3	-3	-3	-5	-5	-4	-3	-	-	-25	-21
Kundförluster	-4	-2	-1	0	0	-1	0	-1	-5	-3	-4	-2	-	-	-13	-9
Driftöverskott	143	109	89	67	107	89	75	63	83	77	94	75	0	-3	590	477
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-44	-40	-44	-40
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-163	-122	-163	-122
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212	245	212	245
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-22	-5	-22	-5
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-104	-107	-104	-107
Årets resultat	143	109	89	67	107	89	75	63	83	77	94	75	-123	-32	468	447
Överskottsgrad, %	64	67	76	81	77	75	72	73	70	69	68	66			70	71
Antal fastigheter	95	68	70	36	68	38	27	23	46	38	38	31			344	234
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	340	244	270	123	258	176	106	96	159	145	176	151			1 308	934
Hyresvärde, mkr	273	192	184	102	185	124	120	107	138	124	170	139			1 070	788
Ekonomisk vakans*, %	11	11	9	5	6	10	4	9	3	5	6	9			7	9
Fastighetsvärde	2 491	1 730	1 875	1 094	1 778	1 152	1 320	1 177	1 373	1 219	1 659	1 360			10 496	7 732

* 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. I fastighetskostnaderna ingår också kundförluster. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärden som i huvudsak vidaredebiteras till hyresgästerna.

Koncernen	2018	2017
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-177	-137
Reparations- och underhållskostnader	-37	-34
Kundförluster	-13	-9
Summa	-227	-179
Fastighetsskatt	-25	-21

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2018	2017
Avtalade tomträttsavgälder år 1	1	1
Avtalade tomträttsavgälder år 2–5	3	3
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1	1
Summa	5	5

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

Tomträttsavgäld för år 2018 uppgick till 1,4 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 2018 hade NP3 25 (19) byggnader upplåtna med tomträtt.

Not 5 Centrala administrationskostnader

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för portföljförvaltning och bolagsadministration. Detta inkluderar samtliga kostnader för koncernledning, ekonomiavdelning, IT, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden och övriga arvoden samt avskrivning på rörelsefastigheten, inventarier och bilar. De personalkostnader som inte allokeras till fastighetsadministration ingår i de centrala administrationskostnaderna.

För år 2018 fördelade sig de centrala administrationskostnaderna på personalkostnader -22 mkr (-18), övriga administrationskostnader -21 mkr (-21) och avskrivningar -1 mkr (-1)

Ersättning till revisorer	2018	2017
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	1	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	3	2

Not 6 Anställda och personalkostnader (kkkr)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Män	20	20	20	18
Kvinnor	14	12	13	10
Totalt	34	32	33	28
Totalt antal anställda vid årets utgång	40	36	39	32

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2018 bestod styrelsen i moderbolaget av fem (sex) personer varav en (två) kvinna. Under 2018 har bolagets ledningsgrupp bestått av fyra (fyra) personer varav en (två) kvinna. Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2018 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.

Incitamentsprogram

Under året har ett incitamentsprogram för bolagets medarbetare införts baserat på teckningsoptioner. Programmet är treårigt och löper under perioden 2018-2021. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2021. Teckningskurserna motsvarar NP3 aktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledning omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således bli värdefulla under förutsättning att NP3 har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Totalt förvärvade

personalen 234 710 teckningsoptioner för totalt drygt 1 miljoner kronor, motsvarande 0,4 % av antalet utestående stamaktier. Medarbetare som deltar i incitamentsprogram erhåller en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp motsvarande upp till 1/12 av årslönen beroende på antalet förvärvade teckningsoptioner. Subventionen är beroende av att årslönen understiger 0,5 miljoner kronor. Förfarandet är i enlighet med årsstämmobeslut 2018. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

Uppsägning

Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd. För CFO, IR-chef och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. COO har rätt att erhålla sex månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för IR-chef och CFO.

Pensioner

Vd och COO har premiebaserade pensionslösningar. Pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecia 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 erlagga en årlig premie.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 000	1 150	1 000	1 150
Verkställande direktören				
Grundlön	2 289	2 100	2 289	2 100
Rörlig ersättning	270	400	270	400
Förmåner	99	105	99	105
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	3 032	2 675	3 032	2 675
Rörlig ersättning	220	275	220	275
Förmåner	83	57	83	57
Övriga anställda	17 107	14 247	16 618	12 462
Summa löner, arvoden och förmåner	24 100	21 009	23 611	19 224
Pensionskostnader				
Verkställande direktören	457	448	457	448
Övriga ledande befattningshavare	754	618	754	618
Övriga anställda	2 334	1 813	2 291	1 650
Summa	3 545	2 879	3 502	2 716
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Verkställande direktören	946	927	946	927
Övriga ledande befattningshavare	1 231	1 095	1 231	1 095
Övriga anställda	6 141	4 990	6 042	4 461
Summa	8 319	7 012	8 219	6 483

	2018			2017		
	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa
Styrelsearvode						
Åsa Bergström	150	50	200	150	40	190
Lars Göran Bäckvall	150	-	150	150	-	150
Olof Johansson	150	-	150	150	-	150
Gunnar Lindberg	150	50	200	150	30	180
Anders Nilsson (ordf.)	300	-	300	300	-	300
Elisabeth Norman	-	-	-	150	30	180
Summa	900	100	1 000	1 050	100	1 150

Enligt nya skatteregler ska styrelsearvoden från år 2018 beskattas som tjänst. Elisabeth Norman avgick från styrelsen vid bolagsstämman den 2 maj 2018.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2018	2017
Koncernbidrag	191	149
Summa	191	149

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	1	1
Summa	1	1

Moderbolaget

Ränteintäkter, koncernbolag	28	5
Summa	28	5

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2018	2017
Räntekostnader, räntederivat	-8	-6
Räntekostnader, övriga	-142	-111
Övriga finansiella kostnader	-14	-6
Summa	-164	-123

Moderbolaget

Räntekostnader, räntederivat	-9	-6
Räntekostnader, övriga	-70	-39
Övriga finansiella kostnader	-9	-5
Summa	-87	-50

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Sundsvall	592	362	816	391	338	310	548	506	197	161	2 491	1 730
Gävle	687	407	661	59	159	169	253	187	116	272	1 875	1 094
Dalarna	731	320	456	312	275	263	135	72	181	185	1 778	1 152
Östersund	466	468	234	211	36	36	365	287	219	175	1 320	1 177
Umeå	734	623	188	162	16	16	310	295	124	123	1 373	1 219
Luleå	988	739	421	382	249	238	-	-	1	1	1 659	1 360
Totalt	4 198	2 919	2 776	1 517	1 073	1 032	1 611	1 347	838	917	10 496	7 732

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2018	2017
Ingående värde	7 732	6 165
Förvärv av fastigheter	2 591	1 406
Investeringar i fastigheter	221	137
varav aktiverade räntekostnader	2	1
Investeringar i nybyggnation	41	39
varav aktiverade räntekostnader	1	0
Försäljningar	-313	-259
Omklassificering	13	-
Realiserad värdeförändring	11	33
Orealiserad värdeförändring	201	212
Utgående värde	10 496	7 732

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 1 038 mkr (765).

Årets förändring per fastighetstyp

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående värde	2 919	2 619	1 517	1 150	1 032	805	1 347	871	917	720	7 732	6 165
Förvärv av fastigheter	1 265	373	1 191	320	-	145	78	398	57	170	2 591	1 406
Investeringar i befintliga fastigheter	12	30	27	27	45	39	122	34	15	7	221	137
Investeringar i nybyggnation	17	18	24	21	-	-	-	-	-	-	41	39
Försäljningar	-68	-185	-30	-42	-	-	-16	-30	-199	-2	-313	-259
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	13	-
Realiserad värdeförändring	5	10	4	18	-	-	-	4	2	1	11	33
Orealiserad värdeförändring	48	54	43	23	-4	43	67	70	46	21	201	212
Utgående värde	4 198	2 919	2 776	1 517	1 073	1 032	1 611	1 347	838	917	10 496	7 732

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 drift- 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, fast-

ighetens 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 9,10 %

Under perioden 1 januari 2018–31 december 2018 har cirka 98 % av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part för att säkerställa de interna värderingarna där en övervägande andel av värderingarna, 97 %, genomfördes under sista kvartalet 2018. Enligt bolagets värderingspolicy är kravet att 90 % av fastighetsvärdet ska värderas av oberoende part under en 24-månadersperiod. De externa värderingarna har under 2018 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB, NAI Svefa, Newsec Advice AB och Nordier Property Advisors AB. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/- 5-10 %.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 10 496 mkr (7 732). Under året har investeringar för totalt 2 853 mkr (1 582) genomförts, varav 221 mkr (137) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 41 mkr (39) avsåg nybyggnationer och 2 591 mkr (1 406) avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 201 mkr (212) och en realiserad värdeförändring om 11 mkr (33). 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 104 mkr (126) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering 2018-12-31 fördelat per fastighetskategori	Direktavkastningskrav	Hyresintäkter, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad
Handel	6,79 %	928	222	5,3 %
Industri	7,47 %	653	201	12,3 %
Logistik	7,23 %	757	186	13,5 %
Kontor	7,04 %	1 078	323	10,8 %
Övrigt	7,23 %	887	246	5,3 %
Totalt vägt snitt	7,10 %	824	225	9,1 %

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 2018, mkr	Förändring +/-	Förändring redovisat marknadsvärde +/- före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	525
Direktavkastningskrav	0,25 %	-374/+403
Hyresintäkter	80 kr/kvm	105
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	26
Vakansgrad	1 %	11

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	2018	2017
Ingående värde	-2	3
Orealiserad värdeförändring	-22	-5
Utgående balans	-24	-2

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar 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 22 mkr. Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts, och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Not 12 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats på en nominell skattesats om 22 % medan uppskjuten skatt har beräknats på de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4%) och 2021 (20,6%) 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 skattekost-

nad som redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden består till störst del av temporära skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värden, 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 32 mkr, och det finns inga underskottsavdrag i koncernen som bedöms kunna utnyttjas i framtiden som ej aktiverats.

Koncernen	2018	2017
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-24	-17
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	1
	-25	-16
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-87	-92
Uppskjuten skatt avseende derivat	5	1
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	5	0
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-2	0
	-79	-91
Summa skatt som belastar årets resultat	-104	-107
Avstämning effektiv skatt koncernen		
Resultat före skatt	572	554
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-126	-122
Ej skattepliktig försäljning fastigheter via bolag	8	13
Övriga skattemässiga justeringar, netto	-3	1
Justering skatt tidigare år	-1	1
Omräkning skattesats	18	-
Summa	-104	-107
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-23	-17
Summa skatt som belastar årets resultat	-23	-17
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		

Avstämning effektiv skatt moderbolaget	2018	2017
Resultat före skatt	105	80
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-23	-18
Övriga skattemässiga justeringar, netto	0	1
Summa	-23	-17

Not 13 Rörelsefastigheter

Koncernen	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	14	14
Avyttringar	-14	-
Nyanskaffningar	-	0
	-	14
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1	-1
Avyttringar	1	-
Årets avskrivning enligt plan	0	0
	-	-1
Redovisat värde vid årets slut	-	13

Under året har rörelsefastigheten där bolaget haft sitt huvudkontor avyttrats. Huvudkontoret har istället flyttat till en förvaltningsfastighet i Sundsvall, Vandringsmannen 5.

Not 14 Inventarier och bilar

Koncernen	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	12	13
Nyanskaffningar	12	-
Försäljning/utrangering	-	-1
	24	12
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-11	-11
Försäljning/Utrangering	-	1
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-12	-11
Redovisat värde vid årets slut	12	2

Moderbolaget (kkf)

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	363	538
Nyanskaffningar	1 326	-
Försäljning/Utrangering	-	-175
	1 689	363
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-297	-306
Försäljning/Utrangering	-	93
Årets avskrivning enligt plan	-172	-84
	-469	-297
Redovisat värde vid årets slut	1 220	66

Not 15 Programvara (kk)

Moderbolaget	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 147	689
Årets investeringar	-	458
	1 147	1 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-153	-
Årets avskrivning enligt plan	-252	-153
	-405	-153
Redovisat restvärde vid årets slut	742	994

Not 16 Andelar i koncernbolag (kk)

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

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde 2018	Bokfört värde 2017
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs KB	916606-5012	Sundsvall	0	0	-
Högom AB	556815-7407	Sundsvall	100	4 494	4 494
KB Centauren	969636-7664	Sundsvall	0	0	-
Lilllänge Köpcenter KB	969676-9042	Östersund	1	424	424
Norrlager i Sundsvall AB	559034-9790	Sundsvall	100	555	555
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
NP13 Förvaltning AB	559034-6564	Sundsvall	100	404 538	-
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	Sundsvall	1	0	0
Trellvex KB	916549-7430	Sundsvall	0	0	-
Summa				649 887	245 349

Not 17 Andra finansiella anläggningstillgångar

Koncernen	2018	2017
Vid årets början	8	1
Nyanskaffningar	-	7
Avgående tillgångar	-1	-
Vid årets slut	7	8
Moderbolaget	2018	2017
Vid årets början	1	1
Nyanskaffningar	-	7
Avgående tillgångar	-	-7
Vid årets slut	1	1

Not 18 Kortfristiga fordringar

Koncernen	2018	2017
Åldersfördelade fordringar		
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	63	27
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	1	0
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	1	0
Kundfordringar förfallna >90 dagar	13	10
Reserv för förväntade kreditförluster	-11	-6
Summa	67	31
Reserv för förväntade kreditförluster		
Reserv vid årets början	-6	0
Årets reserveringar	-9	-6
Återförda reserveringar	6	3
Konstaterade förluster	-3	-3
Utgående balans	-11	-6

Bokfört värde på kortfristiga fordringar överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av fordringar 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 kreditvärdighet görs.

Not 19 Eget kapital och kapitalstruktur

Aktiekapital

Antal utgivna stamaktier uppgick 31 december 2018 till 54 338 946 st, vilket var lika många som vid samma tidpunkt föregående år. Under 2018 har bolaget genomfört två nyemissioner vilket medfört att det utöver stamaktierna finns 21 735 578 st preferensaktier. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 190 050 000 kr och högst 760 200 000 kr. Antalet aktier ska vara lägst 54 300 000 st och högst 217 200 000. Varje stamaktie medför en (1) röst per aktie och varje preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst. Aktierna har ett kvotvärde om 3,50 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

Akkumulerade vinster som genererats i koncernen.

Incitamentsprogram

Under året har ett incitamentsprogram för bolagets medarbetare införts baserat på teckningsoptioner. Programmet är treårigt och löper under perioden 2018-2021. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2021. Teckningskurserna motsvarar NP3 aktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledning omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således bli värdefulla under förutsättning att NP3 har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Totalt förvärvade personalen 234 710 teckningsoptioner för totalt drygt 1 mkr, motsvarande 0,4 % av antalet utestående stamaktier. Medarbetare som deltar i incitaments-

program erhåller en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp motsvarande upp till 1/12 av årslönen beroende på antalet förvärvade teckningsoptioner. Subventionen är beroende av att årslönen understiger 0,5 mkr. Förfarandet är i enlighet med årsstämmobeslut 2018.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget. De inbetalda pengarna räknas till övrigt tillskjutet kapital.

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 2018 uppgår till 3,00 kr/stamaktie samt 2,00 kr/preferensaktie, totalt 206 mkr. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde per stamaktie

Beräkning av långsiktigt substansvärde per stamaktie sker genom att eget kapital hänförligt till moderbolagets stamaktieägare 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.

	2018		2017	
Substansvärde	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	3 464	63,74	2 584	47,56
Avdrag för minoritetens andel av eget kapital	-6	-0,12	-3	-0,05
Avdrag för preferensaktiekapital	-690	-12,70	-	-
Återläggning derivat	24	0,44	2	0,04
Återläggning uppskjuten skatt	350	6,44	275	5,06
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	3 141	57,81	2 859	52,61

Kapitalstruktur

Tillsammans med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. NP3 ha 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. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäkningsgrad och belåningsgrad. Bolagets finanspolicy anger en långsiktig belåningsgrad på 55-65 % och en räntetäkningsgrad om minst 2 ggr.

Not 20 Uppskjuten skatt

Koncernen	2018	2017
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-7	-2
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	-5	0
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	355	272
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	7	5
Summa uppskjuten skatt	350	275

Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag beräknas till 7 mkr och är beräknat som outnyttjade underskottsavdrag om 32 mkr multiplicerat med en framtida skattesats om 20,6 %.

Årets förändring uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts- avdrag	Obeskattade reserver
Uppskjuten skatt				
Per 1 januari 2017	184	1	-2	5
Redovisat i resultaträkningen	92	-1	0	0
31 december 2017	272	0	-2	5
Per 1 januari 2018	272	0	-2	5
Redovisat över resultaträkningen	87	-5	-5	2
Försäljning av förvaltningsfastighet	-4	-	-	-
31 december 2018	355	-5	-7	7

Not 21 Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna till kreditinstitut består av banklån och obligationslån om sammanlagt 6 515 mkr (4 866). I balansräkningen är dessa skulder minskade med periodiserade lånekostnader om sammanlagt 16 mkr (15). Utöver skulder till kreditinstitut har företaget räntebärande skulder i form av säljreverser om 43 mkr (3).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
31 december												
-12 mån	305	438	2,23	2,20	157	253	6,50	4,90	462	691	7	14
1-2 år	1 603	466	2,00	2,02	-	-	-	-	1 603	466	24	10
2-3 år	1 262	966	1,97	2,10	600	-	4,03	-	1 862	966	29	20
3-4 år	1 851	584	2,00	2,10	375	600	4,55	4,00	2 226	1 184	34	24
4-5 år	298	1 391	2,02	2,10	-	-	-	-	298	1 391	5	29
5-10 år	64	168	1,73	2,24	-	-	-	-	64	168	1	3
Summa/genomsnitt	5 383	4 013	2,00	2,11	1 132	853	4,54	4,26	6 515	4 866	100	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationsslån

	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
31 december								
-12 mån	-1 961	-1 687	3 492	2 842	3,95	4,08	54	58
1-2 år	-163	-67	25	0	1,43	-	0	-
2-3 år	599	-167	738	0	0,21	-	11	-
3-4 år	300	597	1 035	700	2,15	0,13	16	14
4-5 år	200	300	200	300	0,32	0,26	3	6
5-10 år	1 025	1 025	1 025	1 025	1,29	1,20	16	22
Summa/genomsnitt	0	0	6 515	4 866	2,60	2,67	100	100

I beloppet för obligationsslån ingår återköpta obligationer som finns i eget förvar. Det nominella beloppet på dessa är 93 mkr, och minskar den nominella utestående obligationsskulden som är 1 225 mkr.

Likvidflöden - framtida räntebetalningar	Krediter	Derivat
-12 mån	-158	-10
1-2 år	-141	-13
2-3 år	-61	-19
3-4 år	-7	-17
4-5 år	-1	-15
5- år	-1	-11
Summa	-370	-85

Framtida räntebetalningar är beräknat på befintlig kreditportfölj per 2018-12-31. Räntan har antagits ligga på samma nivå för de olika krediterna. Krediterna omfattar både bank- och obligationsslån.

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen	2018	2017
-12 mån	27	3
1-2 år	15	-
5- år	1	-
Summa	43	3

Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen		
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	63	68

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. För värderingsmetod se not 11, värdeförändring

finansiella instrument. Vid årsskiftet finns 13 stycken räntederivatavtal omfattande 1 894 mkr. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2019	-67	1
2020	-163	6
2021	599	8
2022	300	0
2023	200	1
2024	500	-1
2025	525	-39
Summa	1 894	-24

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 låneförfallostrukturen.

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 28 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. Kategorisering enligt IFRS 9.

Finansiella instrument 2018	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Långfristiga fordringar	7		
Hyresfordringar	19		
Övriga fordringar	49		
Förutbetalda kostnader	23		
Kassa och bank	71		
Derivat		24	
Långfristiga skulder			5 373
Obligationslån			1 125
Leverantörsskulder			63
Övriga skulder			111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			150

För räkenskapsår 2017 fanns följande finansiella instrument. Kategorisering enligt IAS 39.

Finansiella instrument 2017	Låne- och kundfordringar	Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Hyresfordringar	11		
Övriga fordringar	20		
Förutbetalda kostnader	22		
Kassa och bank	150		
Derivat		2	
Bankskulder			4 008
Obligationslån			843
Leverantörsskulder			68
Övriga skulder			49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			132

Finansiella instrument som hyresfordringar och leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde inklusive 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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	103	98	-	-
Upplupna räntekostnader	14	15	8	8
Övrigt	33	19	6	5
	150	132	14	13

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter för skulder				
Fastighetsinteckningar	5 951	4 376	-	-
Aktier i dotterbolag	377	268	58	58
Summa	6 328	4 644	58	58
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	5 383	4 014
	-	-	5 383	4 014

Not 26 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4 procent (3) 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 41 medarbetare vid årsskiftet är 39 anställda i moderbolaget, en i ett av dotterbolagen och en arbetar åt bolaget på konsultbasis.

Not 27 Transaktioner med närstående

Det förvärv av 23 fastigheter värda 514 mkr som genomfördes under årets första kvartal är en närståendetransaktion. Huvudägare i de förvärvade bolagen var Poularde AB som till 100 procent ägs 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 skedde på marknadsmässiga villkor

och godkändes av en extra bolagsstämma i februari 2018. Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner, avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och vd, se not 6. För övrigt har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts under året.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I en transaktion med Max Fastigheter AB har NP3 frånträtt elva fastigheter i Värmland och samtidigt tillträtt en fastighet i Birsta handelsområde i Sundsvall med Leos Lekland som hyresgäst. Fyra fastigheter i Östersund, förvärvade från Diös, har tillträtt, och två fastigheter i Gävle, sålda till Diös har frånträtt. I affärsområde Dalarna har två fastigheter tillträtt, en fastig-

het i Borlänge med Swedol som hyresgäst samt en fastighet i Falun med SJ som hyresgäst. I Borlänge har en fastighet om 6 753 kvadratmeter med Gustaf Wasa Hotell AB som huvudsaklig hyresgäst avyttrats. Frånträde sker under kvartal 2 2019.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Överkursfond	1 878 743 811
Balanserad vinst	-175 260 979
Årets resultat	81 710 789
Summa	1 785 193 621

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 3,00 kr/stamaktie	163 016 838
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	43 471 156
Balanseras i ny räkning	1 578 705 627
Summa	1 785 193 621

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 stycken registrerade stamaktier samt 21 735 578 stycken registrerade preferensaktier.

Eventuellt tillkommande utdelning på nya aktier

Styrelsen har föreslagit att årsstämman i NP3 Fastigheter AB (publ) ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission om högst 5 400 000 stamaktier och högst 10 000 000 preferensaktier. Styrelsen föreslår därför att de nya aktierna som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska medföra utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de nya aktierna blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Detta innebär att rätt till utdelning enligt ovan på en ny aktie föreligger från och med den avstämningsdag som infaller efter införandet av den nya aktien i aktieboken. Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer utdelning på tillkommande stamaktier och preferensaktier att uppgå till högst 28 100 000 kronor, varav högst 8 100 000 kronor avser tillkommande stamaktier och högst 20 000 000 kronor avser tillkommande preferensaktier. Inklusive samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier och stamaktier, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 234 587 994 kronor.

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 58 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 468 miljoner kronor. Utdelningspolicyen 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 10 procent av bolagets eget kapital och 6 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2018 uppgick till 62 procent respektive 3,3 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 19 miljoner kronor efter skatt på bokslutsdagen, vilket har minskat det egna kapitalet med samma belopp.

2019, Styrelsen

Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och 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. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 107.

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, mkr	464	446
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, kr/aktie (emission 1)	2,00	-
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, kr/aktie (emission 2)	0,50	-
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-
Summa preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	27	-
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	437	446
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	8,04	8,22
Hysesintäkter	842	677
Driftöverskott	590	477
Överskottsgrad, %	70	71
Driftöverskott, rullande 12 mån	590	477
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	8 885	6 959
Direktavkastning, %	6,6	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	468	447
Genomsnittligt totalt eget kapital	2 977	2 406
Avkastning på eget kapital, %	15,7	18,6
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	464	446
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-27	-
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och minoritetens andel	2 623	2 405
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	16,6	18,6
Resultat före skatt, rullande 12 mån	572	554
Genomsnittligt totalt eget kapital	2 977	2 406
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	19,2	23,0

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Räntebärande skulder	6 542	4 853
Eget kapital enligt balansräkningen	3 464	2 584
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
Räntebärande skulder	6 542	4 853
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	710	517
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-44	-39
Justerat driftöverskott	666	478
Skuldkvot, ggr	9,8	10,2
Periodens resultat före skatt	572	554
Återläggning värdeförändringar	-190	-239
Återläggning finansiella kostnader	164	123
Justerat resultat före skatt	546	438
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,6
Räntebärande skulder	6 542	4 853
Likvida medel	71	150
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 496	7 732
Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	60,8
Eget kapital enligt balansräkningen	3 464	2 584
Balansomslutning	10 677	7 959
Soliditet, %	32,4	32,5
Eget kapital enligt balansräkningen	3 464	2 584
Avdrag preferenskapital	-690	-
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-6	-3
Återläggning derivat	24	2
Återläggning uppskjuten skatt	350	275
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	57,81	52,61
Förvaltningsresultat	382	315
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-27	-
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	6,54	5,79

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, före skatt

Resultat före skatt, för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, stamaktie

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och minoritetens andel av resultatet, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och minoritetens andel av kapitalet.

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital, kr/stamaktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

Eget kapital, kr/preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation jämte upplupen utdelning.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför.

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändring och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

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)

Driftöverskott för en rullande tolv månadersperiod i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

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. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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 3 april 2019



Anders Nilsson
Ordförande



Åsa Bergström
Ledamot



Lars Göran Bäckvall
Ledamot



Olof Johansson
Ledamot



Gunnar Lindberg
Ledamot



Andreas Nelvig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05



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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-75 och hållbarhetsrapporten på sidorna 63-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 53-108 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 2018 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 2018 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 66-75 och hållbarhetsrapporten på sidorna 63-65. 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 förbjudna 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 87-89 och 94-95 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 10 496 Mkr per den 31 december 2018, vilket utgör ca 98 % av koncernens totala tillgångar. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2018 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 87-89 och 94-95 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2018 investerat i fastigheter för totalt 2 853 Mkr, varav 2 591 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 313 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 1-52 samt 63-75. 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 betydande 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. Risker 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 upprättan-

det 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 betydande 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 2018 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 förtlöpande 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 överträdelse 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 66-75 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. Upplysningar 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 63-65 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 2018. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Sundsvall den 5 april 2019

KPMG AB

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

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Huvudkontor

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

Besöksadress huvudkontor

Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress

Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor**Dalarna**

Sveagatan 1, 784 33 Borlänge

Gällivare

Vuoskojärvivägen 13, 982 38 Gällivare

Gävle

Utmarksvägen 3, 102 91 Gävle

Luleå

Spantgatan 2C, 973 46 Luleå

Piteå

Fläktgatan 10G, 941 47 Piteå

Sollefteå

Hågesta 221, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Drottninggatan 65, 111 36 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Östersund

Armégårds 4, 831 32 Östersund

