NP3 Fastigheter

Årsredovisning 2020

Innehållsförteckning

Året i korthet	02
Vd har ordet	04
Måluppfyllnad	06
Intjäningsförmåga	07
Affärsmodell	08
Fastighetsbestånd	10
Finansiering	17
Förvaltning	22
Projekt	24
Transaktioner	26
Intresseföretag och joint venture	29
Transaktionsmarknaden	30
Vår marknad	32
Våra affärsområden	35
Sundsvall	36
Gävle	40
Dalarna	44
Östersund	48
Umeå	50
Luleå	54
Mellansverige	58
Aktien och ägarna	60
Medarbetare och organisation	64
Hållbarhetsrapport	67
Förvaltningsberättelse 2020	80
Flerårsöversikt	82
Kvartalsöversikt	83
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	84
Bolagsstyrningsrapport	89
Styrelse	96
Ledning	98
Finansiella rapporter	100
Noter och redovisningsprinciper	111
Förslag till vinstdisposition	128
Avstämning nyckeltal	130
Definitioner	131
Årsredovisningens undertecknande	132
Revisionsberättelse	133

Avrundningar i årsredovisningen kan medföra att kolumner och rader inte summerar.

Fastigheten på omslaget, Blästerugnen 3 i Västerås

Kalender

Delårsrapporter

Januari – mars 2021: 4 maj 2021
Januari – juni 2021: 9 juli 2021
Januari – september 2021: 22 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021: 11 februari 2022

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

6 maj 2021
29 oktober 2021

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 juli 2021
29 oktober 2021
31 januari 2022
29 april 2022

Årsstämma 4 maj 2021

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 maila till info@np3fastigheter.se.

Året i korthet

9,26 kr
Förvaltningsresultat per stamaktie, en ökning med 15 procent

558 mkr
Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent

1 091 mkr
Intäkterna ökade med 8 procent

12 582 mkr
Fastighetsvärdet ökade med 10 procent

18 mkr
Positiv nettouthyrning

3,60 kr
Föreslagen utdelning per stamaktie, en ökning med 6 procent

Q1

- Förvärv av sex fastigheter för 169 mkr med fokus på Skellefteå.

Q2

- En riktad nyemission av preferens-aktier tillförde bolaget 90 mkr.
- Senarelagd årsstämma på grund av covid-19 vilken beslutade om en justerad utdelning om 1,70 kr per stamaktie.

Q3

- Förvärv av sex fastigheter främst i Karlstad till ett värde om 163 mkr.
- Avsiktsförklaring med AB Sagax om bildande av ett joint venture med 37 fastigheter och fastighetsvärde om 1 410 mkr.
- Emission av grön senior icke säkerställd obligation om 500 mkr med ett rambelopp om 800 mkr, med löptid 2020/2024.

Q4

- NP3 kallar till extra bolagsstämma och beslut fattas om extra vinstutdelning om 1,70 kr per stamaktie.
- Förvärv av fyra fastigheter till ett värde av 210 mkr varav 150 mkr avser en fastighet i Borlänge.
- Förvärv av fastigheter för 420 mkr varav en fastighet i Falun med ett fastighetsvärde om 309 mkr.
- NP3 erhåller kreditrating "BB" med stabila utsikter från Nordic Credit Rating.

Pandemins påverkan

Pandemin har hittills haft en begränsad påverkan på bolagets finansiella ställning, resultat och verksamhet.

Utmaningen för organisationen har bland annat varit uthyrningsarbetet, detta då möjligheterna till fysiska möten varit begränsade. Vår positiva nettouthyrning för året visar att vi hanterat denna utmaning på ett framgångsrikt sätt.

Trots begränsade förvärv av fastigheter under mitten av året genomfördes förvärv till ett värde om cirka 800 mkr för heläret.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Avtal med PostNord för uppförande av logistikfastighet i Borlänge till en investering om drygt 80 mkr.
- Bildande av joint venture med Jämtkraft AB, primärt för uppförande av ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Investeringen beräknas uppgå till 250-300 mkr.
- Emission av 200 mkr under befintligt ramverk om 800 mkr avseende grönt obligationslån 2020/2024.

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december 2020 uppgick fastighetsbeståndet till 1 436 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 388 fastigheter inom kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till drygt 12,5 mdkr. NP3-aktien är sedan december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. NP3 grundades 2010 och har säte i Sundsvall.

Förvaltningsresultatet ökade med 15 % till 558 mkr. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 9,26 kr, en ökning med 15 %.

Driftöverskottet ökade med 14 % till 817 mkr

Fastighetsvärdet ökade med 10 % till 12 582 mkr

Nyckeltal	2020	2019
Utfall		
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	12 582	11 402
Hyresintäkter, mkr	1 091	1 006
Driftöverskott, mkr	817	718
Förvaltningsresultat, mkr [2]	558	487
Aktierelaterade		
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	11,12	13,60
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie [1]	9,26	8,07
Eget kapital, kr/stamaktie [1]	68,67	61,42
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie [1]	80,47	70,36
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93
Överskottsgrad, % [1]	75	71
Finansiella		
Belåningsgrad, % [1][2]	57,3	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr [1][2]	3,4	3,5
Skuldkvot, ggr [1]	9,6	9,4

[1] Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidorna 130-131.
[2] Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Definitionen av belåningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag och joint venture. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag och joint venture exkluderats. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

Fastighetsvärde per affärsområde (%)

Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vd har ordet

Så här års i fjol hade coronapandemin precis brutit ut och oron och rädslan i samhället var stor. Jag kan på gott och ont konstatera att jag haft väldigt fel i förhållande till vad jag trodde då. Överdödligheten i Sverige, som är reell, är lägre än vad jag befarade att den skulle bli. Å andra sidan är vi fortfarande kvar i en pågående pandemi, vilket få nog trodde att vi skulle vara ett år senare. Pandemin har under året som gått lett till ett flertal inskränkningar i våra liv, men trots alla uppoffringar och ansträngningar är det tyvärr många som förlorat en anhörig.

Nu, ett år efter utbrottet, är min upplevelse att samhället ändå i stort har fungerat och rullat vidare. Inte som vanligt, men det har ändå tagit sig framåt. Dock har alldeles för många entreprenörer och företagare fått sina livsverk ruinerade vilket är djupt beklagligt. För NP3 påverkades verksamheten kraftigt initialt, framförallt på grund av rädsla och osäkerhet, men pandemin har i takt med att tiden gått påverkat oss allt mindre. Jag är glad över att vi har en enkel affärsmodell där vårt tydliga fokus på kassaflödet visat sig extra viktigt i turbulenta tider. Vi är dock inte ur pandemin och vi har fortsatt svårt att veta vilka konsekvenser vi kommer se i framtiden. Men en sak är säker, vi kommer att lära oss att förhålla oss till och acceptera ”nya verkligheter” i en snabbare takt än vad vi tidigare trott. En förändring som jag tror är bestående är de digitala alternativa mötesformerna – inte för alla möten men för många. Mognaden i det digitala mötet gör att vi som bor i mindre städer kommer närmre våra storstadsregioner och även internationellt. Det som tidigare kanske var en nackdel med våra orter – avståndet – har plötsligt förändrats.

Affärsmöjligheter

NP3 Fastigheter startades 2010 med affärsidén att äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter primärt i norra Sverige. Vårt fokus på att agera inom ett stabilt och ganska smalt marknadssegment är 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 många och långa hyresavtal. Vår närhet till våra fastigheter är avgörande för att minska risken för vakanser och för att kunna ta tillvara affärsmöjligheter. Närheten får vi primärt via våra lokala kontor på elva orter.

Våra resurser ska riktas mot aktiviteter för att kunna leverera ett stabilt, förutsägbart och växande förvaltningsresultat till våra aktieägare. Förvaltningsresultatet för 2020 uppgick till 588 mkr vilket är bolagets högsta resultat hittills. Det motsvarar en ökning med 15 procent jämfört med föregående år. Under 2020 har vi investerat 792 miljoner kronor i förvärv i totalt 35 fastigheter. För att kunna tillvarata ytterligare affärsmöjligheter etablerade vi ett nytt affärsområde under 2019 som vi nu redovisar som ett eget segment, Mellansverige. Primärt har förvärven under 2020 varit lokaliserade i Västerås och Karlstad, som tillhör det nya segmentet, samt Skellefteå – orter som är prioriterade för oss att växa i för att kunna få en större lokal närvaro.

Vår största investering under 2020 var förvärvet av 50 procent av aktierna i bolaget Ess-Sierra, som vi äger tillsammans med AB Sagax. Bolaget äger fastigheter för cirka 1,4 miljarder kronor spritt i hela Sverige. Ess-Sierra är ett tydligt exempel på hur en saminvestering ger NP3 och våra aktieägare en affärsmöjlighet som vi inte hade kunnat ta tillvara på själva. NP3 har investerat totalt 456 miljoner kronor i joint venture och intressebolag varav 307 miljoner kronor under 2020. För att fortsatt ta tillvara på affärsmöjligheter kommer NP3 fortsätta på samma sätt som vi gjort sedan starten 2010. Vi känner oss trygga i vår lokala närvaro och att det ska bidra till goda förutsättningar för framtida förvärv.

Finansiering

Under hösten 2020 upprättade NP3 sitt första gröna ramverk. Det gröna ramverket gör det möjligt för fler att investera i våra obligationer vilket gör att vi får en säkrare och något billigare tillgång till kapitalmarknaden. Vi tar å andra sidan på oss ett ansvar att följa våra uppsatta riktlinjer och hållbarhetsmål men även att rapportera dem. Att alltid göra allt lite bättre har varit viktigt, även gällande vårt hållbarhetsarbete.

Årets tillväxt har utöver bankfinansiering och vår intjäning finansierats av en preferensaktie- och en grön obligationsemission. Preferensaktieemissionen tillförde 90 miljoner kronor och vår gröna obligation tillförde 500 miljoner kronor.

Trots att vi idag ser en något högre avkastning på preferensaktier jämfört med de senaste åren är min bedömning att preferensaktier även fortsatt kommer vara ett instrument för NP3 att finansiera sin framtida tillväxt med. NP3 har under senaste fem åren genererat en snittavkastning på eget kapital före skatt om 22,5 procent. Att då erbjuda preferensaktieägare en stabil avkastning på 6 till 7 procent ger en överavkastning till våra stamaktieägare då vårt finansiella mål uppgår till 15 procent avkastning på eget kapital. Att fortsatt öka eget kapital i förhållande till vår tillväxt ger våra finansiärer och aktieägare ett mer diversifierat bolag med samma eller minskad risk.

Framtid

Under 2021 tror jag på en fortsatt tillväxt, även om transaktionsmarkanden är utmanande med stor konkurrens och pressade avkastningsnivåer. Jag tror även att vi i större utsträckning kommer att besluta om investeringar mer baserat på att följa våra hyresgäster än i vilka orter de är verksamma i. God kännedom och relation med våra hyresgäster ger bättre affärsmöjligheter och betydelsen av detta kommer bli ännu större framgent. Vi kommer även se fler samarbeten. Vi har redan i början av det nya året etablerat ett samarbete med Jämtkraft avseende deras nya huvudkontor i Östersund och vi har även investerat i en nyemission som Emilshus har genomfört. Investeringar som ger NP3 mervärden som vi själva inte kan nå. Det är samarbeten som jag ser positivt på.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka våra medarbetare, aktieägare och intressenter för ett omtumlande år som ändå sett i backspegeln fallit ut väl – det är tack vare er. Jag ser fram emot ett mer stabilt 2021, även om vi under en längre period kommer märka av pandemins negativa effekter.

Andreas Wahlén

Finansiella mål och utdelningsmål

Mål	Förklaring och resultat	Utfall
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till minst 12 %.	Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie för 2020 uppgick till 15 %.	
Avkastning på eget kapital före skatt Avkastning på eget kapital före skatt över en femårsperiod, ska uppgå till minst 15 %.	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. Avkastningen på eget kapital före skatt för 2020 uppgick till 19 %. Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt 2016-2020 uppgick till 22,5 %.	
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.	Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. En räntetäckningsgrad på 2 ggr innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med det dubbla. Räntetäckningsgraden per den 31 december 2020 var 3,4 ggr.	
Belåningsgrad Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 %.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsbeståndet som är skuldfinansierat. Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 %. Per den 31 december 2020 uppgick belåningsgraden till 57 %.	
Utdelning Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen föreslår en utdelning för 2020 med 3,60 kr/stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 252 mkr vilket motsvarar en ökning med 5 %. Den föreslagna utdelningen för 2020 uppgår till cirka 50 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	
Preferensaktieutdelningens andel Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.	Nyckeltalet att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter skatt syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen.	

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolvmånadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2020. 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 ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2021	1 jan 2020	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	1 236	1 123	
Vakans	-92	-79	
Hyresintäkter	1 144	1 045	
Fastighetskostnader	-273	-252	
Fastighetsskatt	-40	-36	
Driftöverskott	**831**	**757**	**10 %**
Central administration	-49	-46	
Finansnetto	-211	-194	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	46	13	
Förvaltningsresultat	**616**	**530**	**16 %**
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	**10,32**	**8,84**	**17 %**

** 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 2021 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration beräknas utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2021 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal den 1 januari 2021 och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Per den 31 december 2020 hade bolaget tecknade förvärv om fyra fastigheter som inte har beaktats i denna uppställning. Det justerade framåtriktade hyresvärdet i intjäningsförmågan motsvarar i princip bolagets utgående hyresvärde vid årets slut 2020. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -6 mkr som möts av kommande in- och utflyttningar om 5 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 10 procent till 831 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent på fastighetsvärdet 12 582 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 16 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och avyttringar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdda per den 31 december 2020 avser två fastigheter i affärsområde Luleå, en fastighet i Falun samt en fastighet i Västerås. Totalt uppgår hyresvärdet till 55 mkr vilket skulle öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 18 mkr. Per den 31 december 2020 fanns inga tecknade ej frånträdda försäljningar.

Värdeskapande affärsmodell

Att sätta kunden i centrum är NP3s strategi för att skapa värde för bolagets aktieägare med fokus på ett ständigt förbättrande av kassaflödet genom transaktioner, utveckling av befintligt bestånd samt effektiv förvaltning. NP3 förädlar löpande fastighetsbeståndet genom förvärv och försäljningar för att skapa en geografisk och kategorimässig riskspridning samt god totalavkastning på fastighetsportföljen.

Resurser som vi har

Fastigheter

- 388 fastigheter
- 1 436 000 kvadratmeter uthyrbar yta
- 180 000 kvadratmeter byggrätter

Medarbetare och humankapital

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

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 samarbeten med våra leverantörer.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för drygt 1 800 hyresavtal.
- Relationen med kapitalmarknadens aktörer och våra aktieägare.

Vad vi gör

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer och våra geografiska regioner.

Förvaltning och uthyrning

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

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket även 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. NP3 finns närvarande i samtliga affärsområden, vilket underlättar för tillgänglighet och engagemang i hyresgästernas 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 NP3 kan erbjuda hyresgäster flera lokalalternativ och därmed utvecklas tillsammans med befintliga hyresgästers förändrade behov. NP3s lokalnärvaro ger kännedom om kundernas önskemål och behov samtidigt som den gör förvaltningen och servicen mer effektiv.

Nettouthyrningen under året uppick till 18 mkr.

Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 7 % vilket var samma nivå som vid årets ingång.

Överskottgrad: 75 %

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: 9,26 kr
- Avkastning på eget kapital: 15 %
- Resultat efter skatt: 660 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 252 mkr varav 196 mkr till stamaktieägarna och 56 mkr till preferensaktieägana
- Stamaktiens totalavkastning: 10 %

Kunder

- Utveckling av lokaler/fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas affärsrörelse.
- En återköpsgrad om 81 % det vill säga antal kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Medarbetare

- Arbetstillfällen hos trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 30 mkr

Leverantörer, samarbetspartners och långivare

- Bidrar direkt och indirekt till att skapa arbetstillfällen
- Inköpta varor och tjänster från leverantörer: 499 mkr
- Ränta till långivare: 226 mkr

Samhället

- Värdeskapande utveckling i orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighetsskatt: 87 mkr

Miljö

- Successiv minskning av energianvändning och koldioxidutsläpp kopplat till 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. NP3 renodlar beståndet genom avyttring av de fastigheter som medföljer vid större förvärv och som har en avkastning som ligger under bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering inte anses passa in i portföljstrategin.

Förvärv: 792 mkr
Avyttringar: -146 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

Vi förädlar befintliga och bygger nya fastigheter

NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete och långsiktiga relationer med hyresgästerna. Vi tillgodoser hyresgästernas behov genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler som gynnar deras verksamhet. Detta resulterar i nöjda hyresgäster och värdetillväxt samt ökat driftöverskott för NP3. Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Förädling av det befintliga beståndet är värdeskapande och gör att lokalerna attraherar långsiktiga hyresgäster. Nybyggnationer har även ofta effekten att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet.

Uthyrningsgrad nybyggnationer: 100 %
Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 271 mkr

Fastighetsbestånd

NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. Att uppnå riskspridning och effektiv förvaltning i fastighetsbeståndet är centralt för att nå en så god riskjusterad avkastning som möjligt.

För att uppnå ovanstående målsättning skiljer sig fördelningen av fastighetskategorier åt i varje affärsområde med anledning av att marknaderna skiljer sig åt och att olika fastighetstyper har olika förutsättningar i affärsområdena.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2020 av 388 förvaltningsfastigheter (358) med en total uthyrbar area om 1 436 000 kvadratmeter (1 350 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 12 582 mkr (11 402) och fastigheternas direktavkastning för året uppgick till 6,9 procent (6,7).

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sju affärsområden, Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige. Som en del av bolagets fortsatta expansion etablerades under året ett nytt affärsområde, Mellansverige.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

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

Hyresvärde per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta är mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget står för 10 procent (10) av hyresintäkterna, där uthyrningen avser kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgår till 2 procent (2) av det totala hyresvärdet och till 6 procent (7) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras av att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorierna logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel är den största.

Hyresvärde per kommun (15 största)

Per den 31 dec 2020

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Sundsvall	198	16
Östersund	145	12
Gävle	144	12
Umeå	126	10
Luleå	92	8
Borlänge	89	7
Skellefteå	56	5
Falun	56	5
Piteå	38	3
Timrå	36	3
Sollefteå	35	3
Karlstad	31	3
Gällivare	28	2
Kiruna	26	2
Västerås	19	2
Övriga kommuner	116	9
Totalt	**1 236**	**100**

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

Branschexponering (%)

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 31 december 2020. 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 den 31 december 2020

			Fastighetsvärde		Hyresvärde		
Affärsområde	**Antal fastigheter**	**Uthyrbar area, kvm**	**Mkr**	**Kr/kvm**	**Mkr**	**Kr/kvm**	**Ekonomisk uthyrnings-grad, %**
Sundsvall	103	356 347	2 980	8 364	291	817	91
Luleå	41	192 780	1 901	9 858	195	1 012	95
Umeå	65	205 541	1 873	9 114	183	890	93
Gävle	60	227 372	1 755	7 720	171	752	93
Dalarna	54	220 296	1 695	7 694	167	758	92
Östersund	38	129 532	1 560	12 043	145	1 119	94
Mellansverige	27	104 011	817	7 857	84	808	88
Totalt	**388**	**1 435 879**	**12 582**	**8 762**	**1 236**	**861**	**93**

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per den 31 december 2020

	Uthyrbar area, kvm						
Affärsområde	**Industri**	**Handel**	**Kontor**	**Logistik**	**Övrigt**	**Totalt**	**Andel av total, %**
Sundsvall	175 245	58 935	44 107	28 500	49 560	356 347	25
Gävle	146 002	41 616	15 795	10 792	13 167	227 372	16
Dalarna	103 678	41 983	26 659	34 618	13 358	220 296	15
Umeå	79 557	71 994	23 016	7 357	23 617	205 541	14
Luleå	67 370	84 398	22 701	14 289	4 023	192 780	14
Östersund	50 736	26 223	25 843	5 947	20 783	129 532	9
Mellansverige	78 579	25 432	-	-	0	104 011	7
Totalt	**701 167**	**350 581**	**158 121**	**101 503**	**124 508**	**1 435 879**	**100**

Fördelning per fastighetskategori per den 31 december 2020

			Fastighetsvärde		Hyresvärde		
Fastighetskategori	**Antal fastigheter**	**Uthyrbar area, kvm**	**Mkr**	**Kr/kvm**	**Mkr**	**Kr/kvm**	**Ekonomisk uthyrnings-grad, %**
Industri	181	701 167	4 667	6 656	504	720	92
Handel	94	350 581	3 929	11 207	342	976	92
Kontor	52	158 121	1 531	9 682	166	1 050	90
Logistik	27	101 503	1 316	12 961	83	818	96
Övrigt	34	124 508	1 139	9 147	141	1 132	96
Totalt	**388**	**1 435 879**	**12 582**	**8 762**	**1 236**	**861**	**93**

Fastighetsvärde per kvadratmeter baseras på fastighetens area. Hyresvärde per kvadratmeter baseras på kontraktens area.

Fastighetsvärde per affärsområde (%)

Hyresvärde per affärsområde (%)

Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)

Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier, industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Den största fastighetskategorin är industri som står för 41 procent (38) av hyresvärdet. Handel är den näst största fastighetskategorin med 28 procent (29) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står konsumenthandel för 60 procent (60), business-to-business-handel för 28 procent (28), bilhallar och besiktningsanläggningar för 6 procent (6) och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln domineras av lågpriskedjor som till exempel Dollarstore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgår till 5 procent. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en något högre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den återstående genomsnittliga löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,6 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Fördelning inom handelskategorin

Flera av NP3s fastigheter med lägen utanför stadskärnorna har tack vare de växande regionstäderna blivit intressanta att konvertera så att lokalerna anpassas efter rådande efterfrågan. Exempel på denna trend finns i Östersund där tidigare regementsbyggnader har konverterats och anpassats till moderna kontor och skolor. Att konvertera fastigheter till främst skolor och kontor är lönsamt eftersom de fastighetskategorierna har högst kontrakterade snitthyror: 1 136 kr per kvadratmeter för kontor och 1 211 kr per kvadratmeter för kategorin övrigt, i vilken skolor ingår.

De största hyresgästerna inom kontorskategorin är Arbetsförmedlingen, Skanska och Region Dalarna. I förhållande till beståndets totala hyresvärde är kategorin kontor störst i Sundsvall.

Inom kategorin industri äger NP3 primärt så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinanläggningar. Detta är en kategori som ger NP3 en stabil avkastning med låga kvadratmeterpriser. För industrikategorin uppgick hyresvärdet till 720 kr per kvadratmeter inklusive vakanshyra och till 758 kr per kvadratmeter för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 6 656 kr per kvadratmeter. På grund av hög kostnad för nyproduktion inom kategorin är denna begränsad vilket leder till god efterfrågan på dessa lokaler.

Logistikfastigheter utgjorde 11 procent av det totala fastighetsvärdet. Den låga andelen beror på att den ökade e-handeln och intresset för logistikfastigheter drivit upp marknadspriset till nivåer där det blir svårt för NP3 att göra förvärv som möjliggör önskade avkastningsnivåer. Största hyresgästerna inom kategorin är PostNord, Svensk Cater och Systembolaget. För hela logistikkategorin uppgick snitthyresvärdet per kvadratmeter till 818 kr inklusive vakanshyra (849 kr per kvadratmeter för kontrakterad area) och marknadsvärdet uppgick till 12 961 kr per kvadratmeter.

I kategorin övrigt ingår bland annat hotell, restauranger och samhällsfastigheter som exempelvis skolor och domstolsväsen. Största hyresgästerna inom kategorin är Sollefteå kommun, Ulno AB som ingår i friskolekoncernen Prolympia och Leos Lekland. Dessa tre hyresgäster står för 21 procent av kategorins samlade hyresvärde. Dalecarlia Hotel & Spa samt Tönnebro Värdshus, strategiskt placerat vid E4:an i Söderhamns kommun, är två av ett begränsat antal hyresgäster där omsättningshyra tillämpas. Kategorin övrigt hade det högsta hyresvärdet per kvadratmeter: 1 132 kr inklusive vakanshyra och 1 211 kr per kvadratmeter för kontrakterad area. Kategorin är i förhållande till beståndets totala hyresvärde störst i affärsområde Sundsvall och hade en uthyrningsgrad om 96 procent vilket är högst i beståndet.

Snitthyra per kategori för kontrakterad area, kr/kvm

Investeringar i fastighetsbeståndet per projekttyp, mkr

Investeringar i fastighetsbeståndet per affärsområde, mkr

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Under kvartal fyra 2020 har 99 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. År ett baseras på faktiska hyror och normaliserade drift- och underhållskostnader. Från år två sker marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För driftkostnader görs en marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling.

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 12,6 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 263 mkr, varav 49 mkr är realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 213 mkr avsåg 109 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 104 mkr. Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under perioden varierade från 5,2 till 10,6 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per den 31 december 2020 uppgick till 6,94 procent (6,97).

Tabellen nedan visar grunddata och antaganden för fastighetsvärdering per den 31 december 2020 och 2019

Parameter	2020	2019
Realiserad värdeförändring, mkr	49	16
Orealiserad värdeförändring, mkr, varav	214	432
Kassaflödesgenererad	*109*	*310*
Avkastningsgenererad	*104*	*112*
Direktavkastningsnivå - värdering, %	6,94	6,97
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	1,5	2,0
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,0	2,0

Fastighetsbeståndets förändring

Under året har fastighetsvärdet ökat med 10 procent och arean med 6 procent. NP3 har under perioden januari till december ökat fastighetsbeståndet med 30 fastigheter. Värdet av fastighetsförvärven under perioden uppgår till 792 mkr (1 075). Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdda fastigheter till ett värde av 382 mkr. Dessutom har 271 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 78 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt, 185 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanpassningar och 8 mkr avsåg värdehöjande underhåll. För 2020 uppgår försäljningar av fastigheter till ett värde av 146 mkr.

Mellansverige var det affärsområde som hade högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2020. Fastighetsvärdet steg med 41 procent och hyresvärdet med 78 procent vilket till stor del förklaras av nyetablering av affärsområdet.

Industri är den fastighetskategori som stod för den största förändringen under året. Vid ingången av 2020 stod industri för 38 procent av hyresvärdet för att på balansdagen svara för 41 procent. Handelskategorins andel av det totala hyresvärdet har minskat från 29 procent av hyresvärdet vid ingången av året till 28 procent av hyresvärdet vid utgången av året. Kategorin kontor har minskat sin andel av det totala hyresvärdet från 15 procent till 13 procent vid utgången av året. Kategorin logistik har ökat sin andel av det totalt hyresvärdet med 1 procentenhet till 7 procent medan kategorin övrigt minskat sin andel med 1 procentenhet till 11 procent. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med 4 procent från 8 446 kr vid ingången av året till 8 762 kr per kvadratmeter på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2020 helår	2019 helår
Ingående värde	11 402	10 496
Förvärv av fastigheter	792	1 075
Investeringar i befintliga fastigheter	193	182
Investeringar i nybyggnation	78	79
Försäljningar	-146	-878
Realiserade värdeförändringar	49	16
Orealiserade värdeförändringar	214	432
Utgående värde	12 582	11 402
Förvärvade ej tillträdda fastigheter	382	216

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs av fyra huvudkategorier, mediakostnader, övriga driftkostnader, felavhjälpande underhåll och planerat underhåll. 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 -236 mkr (-251), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -192 mkr (-201), reparationer och underhåll -33 mkr (-42) samt befarade och konstaterade kundförluster om -10 mkr (-9). Fastighetsskatt uppgick till -38 mkr (-37).

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.

På balansdagen hade NP3 drygt 1 800 hyresavtal (1 750). Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 77 avtal med en återstående löptid om 4,9 år (4,8) och de stod för 13 procent (13) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 236 mkr (1 131) och den kontrakterade årshyran till 1 144 mkr (1 052) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 900 kr per kvadratmeter vilket är en ökning med 21 kr motsvarande drygt 2 procent i jämförelse med 879 kr vid ingången av året.

Högst hyra per kvadratmeter i bolaget har Östersund där snitthyran för uthyrda ytor uppgår till 1 174 kr (1 148). Gävle har lägst snitthyra per uthyrd kvadratmeter, 774 kr (737). Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräkning mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräkning i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra, där bashyran är KPI-justerad.

Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area, kr/area

Hyresintäkterna ökade under året med 8 procent till 1 091 mkr (1 006). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och även till viss del av egna projekt, uthyrningar och intäktshöjande investeringar. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 1,8 procent (3,5), se tabell på nästa sida.

Mkr	2020	2019
Jämförbart bestånd	938	921
Förvärvade fastigheter	139	39
Avyttrade fastigheter	14	47
Kontrakterade hyresintäkter	**1 091**	**1 006**

I jämförbart bestånd ingår fastigheter som bolaget ägt under helåren 2019 och 2020. Förvärvade och avyttrade fastigheters hyresintäkter beräknas till den del av året som fastigheterna ägts av NP3.

Kontraktsstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per den 31 dec 2020

År	Mkr	%
2021	138	12
2022	207	18
2023	192	17
2024	164	14
2025	133	12
2026	73	7
2027	48	4
2028	61	5
2029-	128	11
Totalt	**1 144**	**100**

Nettouthyrning och vakansförändring

Nettouthyrningen uppgick till 18 mkr (24) för året. Den positiva nettouthyrningen visar på en fortsatt god efterfrågan på bolagets lokaler. Under 2020 har vakansen ökat men ekonomisk uthyrningsgrad har bibehållits.

Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 178 mkr (110) och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal. Nytecknade avtal inkluderar all nyuthyrning samt befintliga avtal som omförhandlats.

Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -160 mkr (-86). 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	2020	2019
Tecknade hyresavtal	178	110
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-160	-86
Netto	**18**	**24**

Vakans

Under året ökade vakansvärdet med totalt 13 mkr. Ökningen beror på skillnaden i periodens till- och frånträden. Netto för vakans i förvärvade och avyttrade fastigheter ökade vakansvärdet med 1 mkr. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 92 mkr vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

Vid utgången av fjärde kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 29 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 38 mkr, varav 28 mkr avser 2021.

Vakansvärdets förändring, mkr	2020	2019
Ingående vakansvärde den 1 januari	79	78
Nettoförändring av in-/avflyttningar	12	0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	4
Vakansvärde. avyttrade fastigheter	-3	-3
Utgående vakansvärde	**92**	**79**
Uthyrningsgrad, %	**93**	**93**
Uppsagda avtal ej frånträdda	38	33
-varav förvärvade	-	1
Nyuthyrning, ej tillträdda	-29	-25

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2021	82	28
2022	20	5
2023	7	4
2024	1	1
Totalt	**110**	**38**

Andel av hyresvärdet som förföll till omförhandling 2020

Vid årets ingång förföll 13 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2020. Ytterligare 8 procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast hyresavtal som var befintliga vid 2020 års ingång redovisas, således exkluderas hyresavtal för fastigheter som förvärvats under året.

Stapeln avser hyresvärde per den 1 januari 2020

	Sundsvall		Gävle[2)]		Dalarna[2)]		Östersund		Umeå		Luleå		Mellan-sverige[2)]		Ej fördelat		Totalt koncernen	
(12 mån) Mkr	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter och övriga intäkter	288	285	162	164	158	157	145	134	176	144	185	173	59	29	1	-2	1 174	1084
Vakans	-28	-28	-12	-14	-13	-12	-7	-7	-8	-4	-12	-13	-2	0	-	-	-83	-78
Reparationer och underhåll	-9	-14	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-7	-5	-6	0	0	-1	-1	-33	-42
Fastighetskostn.	-51	-61	-25	-29	-23	-26	-25	-25	-30	-26	-36	-34	-4	-1	1	-	-192	-201
Fastighetsskatt	-7	-7	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-8	-7	-7	-6	-3	-1	-	-	-38	-37
Kundförluster	-2	-2	0	-1	-2	0	0	0	-2	-2	0	-1	-2	0	-1	-2	-10	-9
Driftöverskott	**191**	**173**	**116**	**110**	**111**	**109**	**102**	**93**	**123**	**98**	**126**	**113**	**48**	**26**	**0**	**-4**	**817**	**718**

[2)] Jämförelseperioden har räknats om med anledning av det nya affärsområdet, Mellansverige.

NP3s största hyresgäster

Baserat på area **Hyresgäst**	**Hyrd area, kvm**	**Andel av tot. area (%)**	**Antal hyresavtal**
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	27 851	1,9	6
Granngården AB	24 776	1,7	14
Assemblin El AB	22 401	1,6	10
HL Display AB	21 368	1,5	1
Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB	20 000	1,4	1
PostNord Sverige AB	19 604	1,4	10
Byggmax AB	19 312	1,3	9
Plantagen Sverige AB	17 926	1,2	5
Ahlsell Sverige AB	16 715	1,2	7
Svensk Cater AB	15 572	1,1	5
Totalt	**205 525**		**68**
Återstående hyresduration för de tio största/area 4,9 år			

Baserat på hyresvärde **Hyresgäst**	**Antal hyresavtal**
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
PostNord Sverige AB	10
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin El AB	10
Granngården AB	14
Svensk Cater AB	5
Swedol AB	6
Mekonomen AB	7
Arbetsförmedlingen	5
Byggmax AB	9
Totalt	**77**
Sammanlagt hyresvärde 156 mkr vilket motsvarar 13 % av det totala hyresvärdet	
Återstående hyresduration för de tio största/hyresvärde 4,9 år	

Kort beskrivning av några av de största hyresgästerna

- 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 hyresavtalen inom koncernen.
- Granngården AB levererar produkter för bland annat lant- och skogsbruk och har över 100 butiker runt om i Sverige samt e-handel. Huvudkontoret är placerat i Malmö.
- Assemblin EL AB är en installations- och servicepartner med verksamhet i Sverige, Norge och Finland. Sedan 2015 är investmentbolaget Triton huvudägare.
- PostNord Sverige AB bildades genom samgåendet mellan PostDanmark A/S och Posten AB 2009 och ägs till 40 procent av den danska staten och till 60 procent av den svenska staten. Moderbolaget PostNord AB är ett svenskt publikt bolag med koncernkontor i Solna.
- Byggmax AB är ett byggvaruhus med 180 butiker i Norden. Första Byggmaxbutiken öppnades 1993. Byggmax AB tillhör Byggmax Group som är noterat på NASDAQ Stockholm sedan 2010.
- Plantagen AB har över 140 butiker i Norge, Sverige och Finland med drygt 1 300 anställda. Sedan 2016 ägs Plantagen av Ratos.
- Svensk Cater AB är en marknadsledande restauranggrossist. Svensk Cater ägs av Euro Cater A/S.
- Swedol AB har cirka 100 butiker och cirka 900 anställda i Sverige, Norge, Finland och Estland under varumärkena Swedol, Grolls, Univern och Nima. Sedan den 1 april 2020 är Swedol en del av Momentum Group som är noterade på NASDAQ Stockholm.
- Mekonomen AB är Nordens ledande bilservicekedja med egen grossistverksamhet. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap-lista.

Finansiering

Tillgången till kapital är en förutsättning för NP3s fortsatta tillväxt och förvaltning av sin fastighetsportfölj. Som en del av detta arbetar bolaget löpande med att förbättra sin kreditvärdighet mot externa långivare där vald kapitalstruktur och finansiell risknivå är centrala områden. Vägledande i denna process är att bolagets tillväxt- och lönsamhetsmål ska nås till en avvägd nivå av finansiell risk.

Håkan Wallin
CFO

Under räkenskapsårets första del fokuserades en stor del av arbetet på att förstärka bolagets likviditet och finansiella ställning via ökade kreditfaciliteter för att möta den osäkerhet som covid-19-pandemin förde med sig. Viktiga steg togs under det andra halvåret 2020 i arbetet att förbättra bolagets kreditvärdighet. I september tog NP3 upp sitt första gröna obligationslån kombinerat med upprättande av ett grönt ramverk. I slutet av november erhöll bolaget ett långsiktigt kreditbetyg, "BB" med stabila utsikter från Nordic Credit Rating.

Finanspolicy

NP3s finanspolicy syftar till att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyn 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
Kapitalbindning ska lägst vara 2 år för låneportföljen. Skriftliga kreditlöften om låneförlängningar per dagen för bolagets bokslutskommuniké 19 februari 2021 ledde till att kapitalbindningen beräknas öka till 3,1 år.	1,9 år
Högst 40 procent av låneportföljen har förfall inom 1 år	21 %
En enskild kreditgivare ska stå för högst 60 procent av låneportföljen	31 %

Mål gällande räntebindning	Utfall
Minst 30 procent av låneportföljen bör ha bunden ränta, med återstående räntebindningstid som överstiger 1 år	32 %
Förutom den ränta som är rörlig ska ränteförfallotidpunkterna fördelas över en 7-årsperiod	Uppfyllt
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst 1 år	1,7 år

Övriga mål avseende finansverksamheten	Utfall
Belåningsgraden ska uppgå till mellan 55 och 65 procent	57,3 %
Bolagets räntetäckningsgrad ska minst uppgå till 2 ggr	3,4 ggr

Eget kapital och skulder, %

- Eget kapital 35 (35)
- Lån från kreditinstitut 46 (46)
- Obligationslån 11 (11)
- Övriga skulder 4 (4)
- Uppskjuten skatt 4 (4)

Skuldförvaltning

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 2020 har bolaget fortsatt arbetat med att ytterligare effektivisera skuldförvaltningen genom att reducera antalet låne- och kreditavtal i förhållande till total kreditvolym. Detta har huvudsakligen skett genom att ersätta en direkt belåning mellan kreditinstitut och fastighetsägande bolag till belåning via moder- eller förvaltningsbolag.

Finansiering	2020-12-31	2019-12-31
Antal låneavtal	50	70
Banklån, mkr	6 130	5 524
Obligationslån, mkr	1 475	1 375
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,73	2,76
Likvida medel, mkr	104	192
Belåningsgrad, %	57,3	58,0
Soliditet, %	34,7	34,7
Kapitalbindningstid, år	1,9	2,2
Räntebindningstid, år	1,7	2,4
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	31,8	45,3
Skuldkvot, ggr	9,6	9,4

Finansieringsstruktur

Bolaget utvärderar regelbundet kapitalbehov baserat på intjäningsförmåga, nettoinvesteringsvolym, värdeutveckling i koncernens fastigheter och utrymme till covenanter i kreditavtal. Per balansdagen hade bolaget god marginal i uppfyllande av sina covenanter mot långivare. Covenanterna avser framförallt belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet.

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 NP3 med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 1,9 år (2,2) med förfall fördelade enligt tabell på sidan 21. NP3 arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstid utifrån behov och bedömning av marknadsförhållanden. Per rapportdatum för bokslutskommunikén den 19 februari 2021 hade bolaget enligt kreditbeslut hos långivare erhållit löften om låneförlängningar på löptider mellan tre och fem år för lån uppgående till 2,8 mdkr vilket resulterade i att kapitalbindningstiden beräknas öka från 1,9 till cirka 3,1 år.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar) om 7 466 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 12 582 mkr och investeringar i intresseföretag och joint venture om 456 mkr, totalt 13 038 mkr, uppgick till 57,3 procent (58,0) per den 31 december 2020. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 9,6 ggr (9,4).

Effektivisering av skuldförvaltning och förbättring av kreditvärdighet

Som ett led i bolagets arbete att effektivisera sin skuldförvaltning har antalet låneavtal minskat i samband med låneförlängningar. Vid årets början fanns 70 avtal att jämföras med 50 avtal vid periodens slut.

I slutet av kvartal tre emitterade NP3 en grön senior icke säkerställd obligation om 500 mkr inom ett rambelopp och nyupprättat grönt ramverk om totalt 800 mkr. Obligationen förfaller i januari 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,90 procentenheter per år. Av emissionslikviden användes 400 mkr för återköp och förtidsinlösen för att i sin helhet refinansiera bolagets obligationslån 2017/2021.

I slutet av november erhöll NP3 ett långsiktigt kreditbetyg, ”BB” med stabila utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet och därigenom även lägre finansieringskostnader.

I februari 2021 emitterade bolaget ytterligare 200 mkr inom sitt befintliga gröna ramverk om 800 mkr. Obligationerna emitterades på kurs 100,5 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en rörlig ränta om STIBOR 3 månader med tillägg av 3,68 procentenheter till första inlösendag vilket är bolagets lägsta räntevillkor på ett obligationslån till dags datum.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 7 668 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 83 mkr vid slutet av räkenskapsåret. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 83 mkr uppgick till 7 585 mkr (6 913) varav bankfinansiering 6 130 mkr (5 524), obligationslån 1 475 mkr (1 375), övriga räntebärande skulder 12 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 32 mkr (28).

Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 78 procent (80) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 22 procent (20) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 629 mkr (1 563). En majoritet av dessa lån kommer enligt ovan att förlängas med en löptid på tre till fem år vilket medför att de klassificeras som långfristiga i rapporten över finansiell ställning.

Räntebas per 31 december 2020

- Stibor med golv 4 826 mkr
- Stibor utan golv 2 683 mkr
- Fasträntelån 108 mkr

Räntebindning

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 2,73 procent (2,76). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,07 procent (2,10) och för obligationslån 4,14 procent (4,42). Den huvudsakliga förklaringen till att den genomsnittliga räntan minskade från 2,76 till 2,73 procent från årets ingång var att minskningen för lånens räntemarginal och STIBOR-effekt, totalt 0,09 procent, har överskridit en högre totalkostnad för bolagets räntebindning om cirka 0,06 procent. Se graf nedan för ytterligare detaljer avseende detta.

Genomsnittlig räntenivå

För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används lån till fast ränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,7 år (2,4). Vid årsskiftet var 32 procent (45) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 21. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor tre månader.

Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor	+ 0,5 %	+ 22 mkr
Förändring Stibor	+ 1,0 %	+ 46 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 upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -73 mkr (-36) vid rapportdagen vilket medfört en negativ värdeförändring under året om -37 mkr (-8) i resultatet.

Nettoexponeringen av NP3s derivatportfölj per sista december är totalt 3 129 mkr med förfall till och med slutet av 2029. Avtalen har tecknats med tre olika kreditgivare.

Förfallotid derivat

Åtaganden i låneavtal

Banklån

Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtagande 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 tre utestående ramar för obligationslån, dessa har tre finansiella åtaganden enligt tabell.

Åtaganden	2018/2022	2019/2023	2020/2024
Nettobelåning	< 70 %	< 70 %	< 70 %
Räntetäckningsgrad	> 1,5 ggr	> 1,8 ggr	> 1,8 ggr
Soliditet	> 25 %	> 25 %	> 25 %

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

Kreditportföljens fördelning per långivare

Diagrammet ovan visar kreditportföljens fördelning per bank som är långivare till bolaget per den 31 december 2020.

Börsnoterade obligationslån 2020-12-31

Löptid	Rambelopp	Utestående belopp	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfallodag
2018/2022	800 mkr	375 mkr	4,92 %	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800 mkr	600 mkr	3,90 %	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13
2020/2024	800 mkr	500 mkr	3,84 %	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
31 december	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
-12 mån	-2 525	-3 127	5 009	3 483	3,73	4,78	66	50
1-2 år	300	602	353	797	0,54	0,33	5	12
2-3 år	200	300	217	393	0,47	0,70	3	6
3-4 år	-	200	-	200	-	0,32	-	3
4-5 år	500	500	500	500	0,69	0,69	7	7
5-10 år	1 525	1 525	1 525	1 525	0,93	0,93	20	22
Summa/genomsnitt	**0**	**0**	**7 605**	**6 899**	**2,73**	**2,76**	**100**	**100**

Ovanstående derivat avser underliggande bas för ränta och således är det ej derivat för framtida räntebetalningar. I genomsnittlig ränta ovan har hänsyn tagits till räntederivat.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
31 december	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
-12 mån	1 629	1 563	1,98	2,11	-	-	-	-	1 629	1 563	21	23
1-2 år	2 774	1 372	2,15	2,05	375	400	4,92	4,41	3 149	1 772	41	26
2-3 år	452	1 638	2,00	2,07	600	375	3,90	5,07	1 052	2 013	14	29
3-4 år	1 049	292	2,03	2,01	500	600	3,84	4,02	1 549	892	20	13
4-5 år	170	598	2,13	2,25	-	-	-	-	170	598	2	9
5-10 år	57	61	2,07	2,20	-	-	-	-	57	61	1	1
Summa/genomsnitt	**6 130**	**5 524**	**2,07**	**2,10**	**1 475**	**1 375**	**4,14**	**4,42**	**7 605**	**6 899**	**100**	**100**

Förvaltning

Mattias Lyxell
Förvaltningschef

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket i sin tur påverkar förvaltningsresultatet positivt. För att uppnå en kostnadseffektiv förvaltning är det viktigt att på varje ort uppnå en volym av fastigheter som medger vår lokala närvaro. Den lokala närvaron gör att vi kan anpassa vår förvaltning utifrån hyresgästernas- och fastigheternas specifika behov.

NP3s kundfokus uppnås genom lokal närvaro och långa kund- och leverantörs-relationer vilket på ett hållbart sätt skapar en kostnadseffektiv förvaltning och stabila hyresintäkter. Det är av högsta vikt att vi känner våra fastigheter och hyresgäster. Med det menar vi vår förmåga att förstå och skapa möjligheter för hur lokaler kan nyttjas på ett optimalt sätt och hur vi därigenom på ett effektivt sätt anpassar vår förvaltning efter våra hyresgästers behov och verksamhet. Bolaget uppnår en effektiv förvaltning genom att arbeta med befintliga hyresgäster, uthyrning av vakanta lokaler och via omförhandlingar av befintliga hyres- och driftsavtal. Vårt arbetssätt utgår från våra tre värdeord – engagerad, trovärdig, affärsmässig.

Under det gångna året har närheten till våra kunder varit extra viktig. I nära samarbete med hyresgästerna har NP3 hittat lösningar som på ett kostnadseffektivt sätt gynnat respektive part. Vi har även haft god hjälp av den milda och snöfattiga vintern i större delen av vårt geografiska område. Året har samtidigt gett oss tid att utveckla processer och arbetssätt för att fortsatt effektivisera förvaltningen.

Närhet till våra kunder

NP3 har en närvaro på samtliga geografiska huvudorter och en platt organisation med korta beslutsvägar. Det löpande arbetet sker nära och tillsammans med hyresgästerna genom frekventa möten med tekniska förvaltare och affärsansvariga. Regelbundna möten med hyresgästerna gör att bolaget tidigt kan fånga upp synpunkter, tankar och idéer. Genom att ha en väldiversifierad fastighetsportfölj på huvudorterna har bolaget möjlighet att över tid möta kundernas skiftande efterfrågan på olika lokaltyper.

NP3s tillgänglighet är av central betydelse för att utföra service på avtalad tid och för att ge hyresgästerna snabba besked gällande beslut och åtgärder. Bolaget utför fastighetsförvaltning med egen personal medan entreprenörer anlitas för daglig drift och skötsel av bolagets fastigheter då detta i dagsläget är den mest kostnadseffektiva lösningen.

Hållbarhet och kostnadsreducering

NP3 arbetar aktivt med att tillföra värde till fastigheterna där hållbarhet är en naturlig del. Bolagets mål är att gemensamt med hyresgästerna bidra till en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter. Bolaget arbetar med drifts-optimering och energieffektiva lösningar, omförhandlar driftsavtal samt strävar efter att uppnå inköpsfördelar med centrala avtal där det är möjligt. Vi strävar även efter att tillgodose kundernas behov inom såväl det dagliga underhållet som för mer långsiktiga lösningar, till exempel lokalanpassningar.

Långsiktiga relationer

Bolaget har ett långsiktigt synsätt både gällande förvaltning och utveckling av fastig-hetsbeståndet samt i relationen med hyresgästerna. Då även NP3s drift- och skötsel-entreprenörer har direktkontakt med hyresgästerna påverkar deras agerande bolagets

långsiktiga relation till hyresgästerna. För att säkerställa att entreprenörernas arbets- och förhållningssätt motsvarar NP3s standard ställs höga krav när det gäller hållbarhet, affärsetik och uppförande.

Utveckling av fastighetsbeståndet

En tät kontakt mellan NP3 och den lokala marknaden är viktig för att identifiera utvecklingsmöjligheter i fastighetsbeståndet. NP3 har med lokal närvaro ett stort kontaktnät på våra orter. Detta tillsammans med snabba beslutsvägar ger bolaget bra möjligheter till nya affärer. Genom detta hittar även bolaget nya hyresgäster, nya användningsområden till vakanta ytor och utveckling av byggrätter. Utgångspunkten är att ha ett kreativt förhållningssätt som långsiktigt kan bidra både till att addera värde för hyresgästen och öka värdet på fastighetsbeståndet genom hållbara investeringar.

Fastighetskostnader

I NP3s hyresintäkter ingår vanligen hyrestillägg, för till exempel fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. NP3s fastighetskostnader utgörs av fyra huvudkategorier, mediakostnader, övriga driftskostnader, felavhjälpande underhåll och planerat underhåll. Fokus ligger på en effektiv förvaltning och att arbeta tillsammans med hyresgästerna för att optimera driftskostnaderna. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att både minska kostnader och begränsa fastigheternas miljöpåverkan. För att bibehålla fastigheternas värde över tid genomförs både planerat och löpande underhåll.

Kostnadsansvaret för drift och inre underhåll ligger huvudsakligen hos hyresgästerna för bolagets industri- och logistikfastigheter medan NP3 till stor del ansvarar för yttre underhåll. Grafen nedan visar bolagets positiva kostnadsutveckling under åren 2018 till 2020 i kr per kvadratmeter inom budgeterat bestånd för fastighetsskötsel och drift. Kostnader för fastighetsskatt, kundförluster och allokerade personalkostnader är exkluderade.

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 samtidigt skapa ytterligare värden i NP3s fastighetsbestånd.

Josef Andersson
Projektansvarig

NP3s projektverksamhet består av tre beståndsdelar, nybyggnation, om- och tillbyggnad samt underhållsprojekt. Under 2020 har NP3 investerat 271 mkr i projektportföljen.

I samband med pandemiutbrottet bromsades flertalet dialoger kring nybyggnation och fokus växlades över till att behålla och förlänga befintliga kontrakt samt att hyra ut vakanta lokaler. Större delen av årets projektverksamhet kom därmed att handla om hyresgäst-anpassningar i form av om- och tillbyggnader. Under senare del av hösten återupptogs nybyggnadsdialogerna där de positiva effekterna av nya hyresintäkter huvudsakligen kommer att genereras vid projektens färdigställande under nästa år.

Nybyggnation

Nybyggnationer ger NP3 en god initial avkastning när byggrätten finns i det befintliga fastighetsbeståndet. En utvärdering av bolagets innehav av byggrätter ligger till grund för vidare arbete med marknadsföring och exploatering. Ett pågående strategiskt arbete är att marknadsföra ett urval av våra byggrätter för potentiella hyresgäster med syfte att tydliggöra de möjligheter som finns inom våra affärsområden. Under 2020 har ett nybyggnadsprojekt startats på bolagets byggrätter samtidigt som offertarbete pågår för ett flertal byggrätter inom våra olika affärsområden.

En huvudregel för NP3s nybyggnation är att byggstart sker först efter att hyresavtal har undertecknats. Vid nyproduktion ställs strikta krav på långa hyresavtal och en attraktiv hyresnivå. Nybyggnationer har låg förvaltningsintensitet och ofta effekten av att de även höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed på området som helhet. Då nyproduktion ofta äger rum i områden där NP3 redan äger ett fastighetsbestånd får byggnationen även positiva effekter på bolagets intilliggande fastigheter. Nyproduktion har på så sätt i flera hänseenden en positiv inverkan på NP3 förutom byggnationen och dess avkastning.

Under året har NP3 investerat 78 mkr i fem nybyggnationer. Durationen uppgår i genomsnitt till nio år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 15 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar i snitt 1 060 kr per kvadratmeter att jämföra med 900 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd. Vid årets slut fanns pågående nybyggnadsprojekt till ett prognostiserat värde på 59 mkr.

Om- och tillbyggnad

Om- och tillbyggnader genomförs som regel för att anpassa befintliga lokaler efter hyresgästens verksamhet. Vid investeringar i om- och tillbyggnader justeras hyran vilket leder till bättre avkastning och till lokaler och byggnader med högre kvalitet och standard, vilket även ger lägre underhållsbehov.

Inom ramen för om- och tillbyggnader pågår 88 projekt och beräknad investering uppgår för perioden till 188 mkr. Under 2020 färdigställdes 119 projekt till ett totalt investerat värde om 167 mkr. Durationen för de tio största färdigställda om- och tillbyggnadsprojekten uppgår till i snitt tolv år och hyresvärdet uppgår till 27 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar 1 074 kr per kvadratmeter att jämföra med 900 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd.

Underhålls- och energiprojekt

Underhållsprojekt genomförs för att hålla en god kvalitet i fastighetsbeståndet och för att långsiktigt säkra fastigheternas värde. Dessa projekt leder bland annat till lägre energiförbrukning, mer attraktiva lokaler och lägre reparationskostnader. Energiprojekt genomförs då avkastning och pay-off tid motsvarar våra interna investeringskrav.

Miljöcertifiering

Bolagets satsning på energieffektiva fastigheter ska förutom kravet på hållbarhet även generera en avkastning som motsvarar bolagets finansiella mål. Bolaget har som mål att miljöcertifiera varje större ny- eller ombyggnation.

NP3 har i dag sex miljöcertifierade byggnader varav fem är Green Building-certifierade och en är BREEAM-certifierad. Ytterligare en certifiering har påbörjats under året. Kravet för Green Building-certifiering är att fastigheten använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

Avslutade projekt 2020 (>10 mkr)

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Färdig-ställt	Projekt-kostnad, mkr	Uthyrbar area, kvm
Gällivare 12:334	Gällivare	Industri	Flertalet	Q1 -20	17	1 762
Vivsta 13:84	Timrå	Industri	Roplan	Q2 -20	55	4 509
Vivstamon 1:16	Timrå	Industri	Fromells	Q2 -20	12	930
Tällberg 4:13, 4:26	Tällberg	Övrigt	Hotell Darlecarlia	Q3 -20	18	400
Ljusta 3:10	Sundsvall	Övrigt	Padelhall	Q4 -20	38	4 300
Totalt					**140**	**11 901**

Totalt hyresvärde för ovan avslutade projekt uppgår till 12,3 mkr.

Pågående projekt per den 31 dec 2020 (>10 mkr)

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Beräknat färdig-ställt	Projekt-budget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	Cramo AB	Q2 -21	36	2 768
Vivstamon 1:63	Sundsvall	Kontor	Timråbo	Q2 -21	11	1 165
Svarven 6	Östersund	Industri	Region Jämtland Härjedalen	Q3 -21	11	1 980
Björnjägaren 3	Umeå	Handel	Dollarstore AB	Q4 -21	26	3 050
Rondellen 2	Skellefteå	Handel	Dollarstore AB	Q4 -21	23	3 100
Totalt					**107**	**12 063**

Totalt hyresvärde för ovan pågående projekt uppgår till 15,5 mkr.

Exempel på avslutade projekt under 2020

Sundsvall, Ljusta 3:10

Under kvartal fyra färdigställdes nybyggnationen av en padelhall i Birsta, Sundsvall. Padelanläggningen är Norrlands största, totalt 4 000 kvm och inrymmer bland annat tolv banor, gym, konferensytor, omklädningsrum och loungeavdelning. Fastigheten är miljöcertifierad.

Timrå, Vivsta 13:84

Under kvartal två färdigställdes uppförandet av en industrifastighet om 4 500 kvm där Roplan Machining AB är hyresgäst. Hyresavtalet är skrivet på tio år och det årliga hyresvärdet uppgår till 4,6 mkr. Fastigheten är miljöcertifierad.

Exempel på pågående projekt

Sundsvall, Målås 4:3

Befintlig byggnad 1 161 kvm anpassas till bl.a kontor, butik, verkstad och personalytor samt tillbyggnad av en tvätthall om cirka 100 kvm. Nybyggnation av 1 500 kvm industrihall. Iordningställande av 5 000 kvm markyta med ny asfalt, renovering av stängsel samt nya grindar med automatöppning.

Sundsvall, Vivstamon 1:63

Ombyggnation av 1 150 kvm handelslokal till kontor.

Östersund, Svarven 6

Industrilokal byggs om till lokaler för kulturändamål.

Umeå, Björnjägaren 3

Nybyggnation av butikslokal där del av befintlig byggnad rivs och återuppbyggs för att uppnå en effektiv och kundanpassad lokal.

Skellefteå, Rondellen 2

Nybyggnation av butikslokal åt Dollarstore.

Transaktioner

David Nises
Affärsutvecklare

John Fransson
Transaktionsanalytiker

Under 2020 har NP3 förvärvat 35 fastigheter för 792 mkr i 23 olika affärer. Utöver dessa förvärv tillträddes affären i vilken NP3 förvärvade 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för 247 mkr. Detta var den enskilt största investering NP3 genomförde under 2020.

Året präglades av covid-19-pandemin som påverkade transaktionsmarknaden framförallt från slutet av februari fram till sommaren. Osäkerheten som rådde under perioden gjorde att en del affärer sköts fram och en del avslutades, därav var transaktionsvolymen låg under årets andra kvartal. Trots att få transaktioner genomfördes under mitten av året på grund av covid-19 nettoinvesterades 646 mkr för 2020 genom förvärv och avyttringar. Under året avyttrades fem fastigheter till ett värde om drygt 146 mkr, där de realiserade värdeförändringarna uppgick till 49 mkr.

Årets tillväxt i fastighetsvärde uppgick till 1 180 mkr varav 213 mkr avser orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna härleds främst till de förvärvade fastigheterna men även till projekt i vårt befintliga bestånd och positiv nyuthyrning.

Under året har arbetet med förvärv präglats av att hitta fastigheter med hög avkastning off-market som ett bidrag till NP3s snittavkastning. En bidragande del i tillväxten är våra lokala organisationer som möjliggör att vi kan identifiera affärsmöjligheter som annars skulle gå oss förbi om vi inte var närvarande på orten. De fastigheter som NP3 förvärvar har ofta en högre direktavkastning än vad som vanligtvis är fallet i portföljförvärv och är därmed viktiga för att portföljen fortsatt ska kunna ge en god aggregerad avkastningsnivå.

Fastighetsinvesteringarna som påbörjades i Västerås, Karlstad och Örebro under slutet av 2019 har fortsatt under året. I bokslutskommunikén för 2020 redovisades, för första gången, det nya segmentet Mellansverige som ett eget affärsområde. Huvuddelen av segmentet avser fastigheter i Karlstad och Västerås. Tillväxt i Västerås, Karlstad och Örebro är fortsatt prioriterade områden för NP3.

Första kvartalet

Under januari och februari var transaktionstempot relativt högt. Sju fastigheter förvärvades för 234 mkr och tio fastigheter tillträddes. Fastigheterna är belägna i ett flertal olika orter, under kvartalet låg tyngdpunkten av genomförda förvärv i Skellefteå. I mars minskades förvärvstakten av försiktighetsskäl på grund av pandemin. Flera av de affärer bolaget arbetade med sköts på framtiden och en del potentiella affärer valdes bort på grund av de nya förutsättningarna som följde av pandemin.

Andra kvartalet

Transaktionstakten och transaktionsvolymen reducerades kraftigt under andra kvartalet. Fokus lades på att fortsätta de diskussioner som fortfarande var igång för att, om möjligt, kunna ta upp affärerna och nå ett avslut när marknaden för transaktioner återhämtat sig. I mitten av april genomfördes några mindre förvärv. Under kvartalet förvärvades totalt sex fastigheter i fyra olika affärer. Den totala transaktionsvolymen var 81 mkr. Merparten av förvärvsvärdena låg i Karlstad och Östersund.

Tredje kvartalet

I början av kvartal tre återupptogs ett antal affärer som skjutits på framtiden på grund av det osäkra läge som rådde under våren. I Karlstad och Västerås som är prioriterade marknader att växa i genomfördes affärer, totalt tillkom cirka 25 000 kvadratmeter. Totalt tillträddes elva fastigheter till ett värde av 211 mkr i fem olika affärer.

Fjärde kvartalet

I december tillträddes affären i vilken NP3 förvärvade 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra. Det fastighetsägande bolaget äger 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 410 mkr. Detta var den enskilt största investering NP3 genomförde under året.

Utöver denna transaktion tillträddes åtta fastigheter i sju olika affärer till ett värde av 266 mkr. De största förvärven var i Borlänge och Västerås. Under årets sista kvartal avyttrades två fastigheter till ett värde av sammanlagt 65 mkr, varav en fastighet i Enköping och en i Mölndal.

Förvärv och försäljningar 2020

Transaktioner 2020

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyres-värde, mkr	Uthyr-nings-grad* %
Förvärvade fastigheter tillträdda Q1					
Björka 2	Haparanda	Handel	8 116	7,5	100
Utmeland 47:34	Mora	Logistik	4 820	2,3	100
Bielke 6	Skellefteå	Logistik	4 031	3,2	87
Pumpen 2	Umeå	Industri	3 341	2,2	100
Fanjunkaren 2	Västerås	Övrigt	2 411	2,7	96
Sture 13	Skellefteå	Industri	2 005	1,7	92
Slagan 6	Sundsvall	Industri	1 151	0,9	74
Svärdet 5	Nyköping	Industri	600	0,6	100
Bielke 3	Skellefteå	Övrigt	560	0,5	100
Ljusta 7:3	Sundsvall	Mark	-	-	-
Totalt			**27 035**	**21,6**	
Förvärvade fastigheter tillträdda Q2					
Pinnpojken 3 och 4	Borlänge	Industri	2 271	1,6	100
Ilanda 1:47	Karlstad	Industri	2 163	1,8	100
Nyckelpigan 3 och 4	Östersund	Övrigt	1 585	3,8	100
Ilanda 1:37	Karlstad	Industri	1 398	1,2	100
Ilanda 1:54	Karlstad	Industri	1 192	0,8	100
Älggräset 2	Skellefteå	Industri	989	0,5	100
Totalt			**9 598**	**9,7**	
Förvärvade fastigheter tillträdda Q3					
Städet 2	Karlstad	Industri	20 661	12,2	100
Blästerugnen 3	Västerås	Industri	3 075	3,7	100
Nybo 3:43	Gävle	Industri	2 451	1,6	100
Kilen 18	Orsa	Industri	1 667	1,2	100
Busterud 1:116	Karlstad	Övrigt	1 483	1,8	100
Svarvaren 14	Sandviken	Industri	1 153	1,8	100
Eriksberg 2:9 och 2:11	Hallsta-hammar	Industri	950	0,6	100
Kryddgården 4:11	Enköping	Industri	600	0,6	100
Södra Edsbyn 46:2	Ovanåker	Industri	410	0,5	100
Flottaren 4	Östersund	Mark	-	-	-
Rondellen 2	Skellefteå	Mark	-	-	-
Totalt			**32 450**	**23,9**	

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyres-värde, mkr	Uthyr-nings-grad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdda Q4					
Härdsmidet 1	Västerås	Industri	11 963	8,9	77
Buskåker 4:13	Borlänge	Industri	8 600	9,5	100
Norrmalm 6	Haparanda	Handel	2 986	3,3	100
Sture 12	Skellefteå	Industri	2 502	2,2	100
Brädgården 3:12	Söderhamn	Industri	2 040	1,3	100
Näringen 3:3	Gävle	Industri	954	0,9	100
Näringen 3:4	Gävle	Mark	0	0,2	100
Ångvälten 4	Östersund	Mark	-	0,0	-
Totalt			**29 045**	**26,3**	
Totalt förvärvade fastigheter 2020			**98 128**	**81,5**	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 och Q2 2021					
Främby 1:56	Falun	Industri	67 606	48,8	89
Storheden 2:10	Luleå	Industri	4 890	3,3	100
Pitholmen 47:59	Piteå	Industri	4 500	2,1	100
Munkeboängen 4	Västerås	Industri	1 081	1,3	100
Totalt			**78 077**	**55,5**	
Avyttrade och frånträdda fastigheter Q2					
Brynäs 34:9	Gävle	Industri	3 498	2,8	100
Närby 1:72	Söderhamn	Mark	-	-	-
Totalt			**3 498**	**2,8**	
Avyttrade och frånträdda fastigheter Q3					
Orsa Kyrkby 19:11	Orsa	Industri	6 397	2,8	100
Totalt			**6 397**	**2,8**	
Avyttrade och frånträdda fastigheter Q4					
Torrekulla 1:172	Mölndal	Handel	2 470	1,5	89
Romberga 11:5	Enköping	Övrigt	1 195	1,2	100
Totalt			**3 665**	**2,7**	
Totalt avyttrade fastigheter 2020			**13 560**	**8,3**	

**vid transaktionsdag*

Intresseföretag och joint venture

Årets totala resultatandel från intresseföretag och joint venture uppgår till 60 mkr (14) varav 19 mkr (7) utgör förvaltningsresultat.

I augusti 2020 tecknade NP3 Fastigheter en avsiktsförklaring med AB Sagax om bildande av ett joint venture. Samtliga villkor för joint venture-samarbetet uppfylldes i december 2020 där NP3 och Sagax äger 50 procent vardera. Utöver innehavet i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra äger NP3 20,2 procent i det småländska fastighetsbolaget Emilshus AB.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Fastighetsbolaget Emilshus AB som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Per den 31 december 2020 omfattar beståndet 69 fastigheter med en uthyrbar area om 360 000 kvadratmeter. NP3s ägarandel i bolaget uppgår till 20,2 procent och innehavet redovisas som andelar i intresseföretag. För räkenskapsåret 2020 bidrog Emilshus med 17 mkr (7) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 36 mkr (14). För mer information, se bolagets hemsida emilshus.com.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärvade NP3 Fastigheter 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra vars verksamhet består i att äga och förvalta 37 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 procent utgörs av lagerlokaler, 27 procent av byggvaruhandel och 9 procent av kontorslokaler. Det årliga hyresvärdet uppgår till 85 mkr och fastighetsvärdet per den 31 december 2020 uppgick 1 440 mkr. Syftet med joint venturestrukturen är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet överlappar med orter där NP3 idag redan är etablerade.

	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Totalt intresseföretag och joint venture	
NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr	**2020** jan-dec	**2019**[1] jan-dec	**2020**[2] jan-dec	**2019** jan-dec	**2020** jan-dec	**2019** jan-dec
NP3s ägarandel, %	20,2	20,2	50	-		
Förvaltningsresultat	17	7	2	-	19	7
Värdeförändringar	28	11	31	-	59	11
Skatt	-9	-3	-8	-	-17	-3
Summa resultatandel	**36**	**14**	**24**	**-**	**60**	**14**

Intresseföretag och joint venture (totalt), mkr	**2020** jan-dec	**2019**[1] jan-dec	**2020**[2][3] jan-dec	**2019** jan-dec
Hyresintäkter	182	90	85	-
Förvaltningsresultat	86	46	-	-
Periodens resultat	177	93	-	-
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Antal fastigheter	58	44	37	-
Uthyrbar area, tusen kvm	294	216	203	-
Fastigheternas redovisade värde	2 715	1 543	1 440	-

[1] Ägarandelen och resultatandelen i Fastighetsaktiebolaget Emilshus AB omfattar för jämförelseperioden 15 juni-31 december 2019.

[2] Ägarandelen och resultatandelen i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra omfattar perioden 11-31 december 2020.

[3] Redovisade hyresintäkter avser bedömt hyresvärde för helår. Då Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra koncernen bildades under slutet av 2020 redovisas varken förvaltningsresultat eller periodens resultat för 2020 och 2019.

Transaktions-marknaden

Transaktionsvolym per region 2020

- Storstadsregionerna (Stockholm, Göteborg, Malmö) 58 %
- Norrland inkl. Dalarna 8 %
- Övriga Sverige 34 %

Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2020

- Bostäder 39 %
- Samhällsfastigheter 16 %
- Logistik 12 %
- Kontor 12 %
- Industri/lager 8 %
- Handel 8 %
- Hotell 2 %
- Övrigt 1 %

Transaktionsvolym i Norrland per län 2020

- Västerbottens län 32 %
- Dalarnas län 31 %
- Västernorrlands län 15 %
- Jämtlands län 10 %
- Gävleborgs län 6 %
- Norrbottens län 6 %

Transaktionsvolym i Norrland per kategori 2020

- Bostäder 51 %
- Samhällsfastigheter 23 %
- Industri/lager 8 %
- Handel 8 %
- Logistik 4 %
- Kontor 3 %
- Hotell 2 %
- Övrigt 0 %

Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden i Norrland [1)]

Transaktionsvolymen i Norrland (inkl. Dalarna) nådde strax över 14 mdkr under 2020, vilket är -11 procent lägre än volymen 2019. Dock så har volymen mätt som andel av hela den svenska marknaden ökat något till 7,6 procent. Transaktionsvolymen i hela Sverige minskade med -20 procent under 2020 till 188 mdkr, drivet av ett väldigt svagt andra kvartal. Året avslutades starkt med en volym på 56 mdkr och 92 affärer i december, vilken är den högsta månadsvolymen någonsin i Sverige. Bostäder var det största segmentet under året, följt av samhällsfastigheter, logistik och kontor.

Staplarna visar den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige baserat på enskilda transaktioner över 50 mkr fördelat på tre geografiska områden: de tre storstadsregionerna, Norrland och övriga Sverige. De gula prickarna visar hur stor andel i procent som Norrlandslänen stått för av rikets totala transaktionsvolym.

Sett till olika delmarknader var det högst transaktionsvolym i Västerbottens län under 2020. Volymen uppgick till strax över 4,5 mdkr där merparten avser affärer i Skellefteå. Västerbottens län stod för hela 46 procent av transaktionsvolymen i Norrland (exkl. Dalarna) förra året, följt av Västernorrlands och Jämtlands län som svarade för 21 procent respektive 14 procent.

Sett till olika segment stod bostäder för hela 51 procent av transaktionsvolymen i Norrland under 2020, följt av samhällsfastigheter som stod för 23 procent av volymen.

1) Källa: Pangea Research. Baserat på affärer över 50 Mkr. Siffrorna per segment är exkl. Dalarna.

Omsättningshastigheten på den norrländska fastighetsmarknaden

Kartan visar den genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsbeståndets totala uppskattade marknadsvärde per region. De senaste fem åren ligger snittet för alla län på 3,7 procent att jämföra med femårssnittet för Norrlandslänen som ligger på 4,6 procent. De län i landet med högst omsättningshastighet de senaste fem åren är i ordning Södermanland, Västernorrland och Kronoberg. Lägst transaktionshastighet var det på Gotland, i Halland och i Västra Götaland.

Omsättningshastighet	10 år	5 år
Blekinge län	4,4 %	4,9 %
Dalarnas län	**3,4 %**	**4,8 %**
Gotlands län	3,0 %	2,1 %
Gävleborgs län	**3,4 %**	**4,3 %**
Hallands län	2,5 %	2,7 %
Jämtlands län	**4,3 %**	**3,7 %**
Jönköpings län	3,9 %	5,1 %
Kalmar län	3,4 %	3,8 %
Kronobergs län	4,3 %	5,4 %
Norrbottens län	**4,2 %**	**4,7 %**
Skåne län	3,7 %	4,1 %
Stockholms län	3,3 %	3,3 %

Omsättningshastighet	10 år	5 år
Södermanlands län	6,3 %	7,8 %
Uppsala län	3,8 %	3,7 %
Värmlands län	**3,7 %**	**4,7 %**
Västerbottens län	**3,8 %**	**3,8 %**
Västernorrlands län	**6,1 %**	**7,1 %**
Västmanlands län	**4,3 %**	**4,3 %**
Västra Götalands län	2,8 %	2,9 %
Örebro län	3,0 %	3,8 %
Östergötlands län	4,3 %	4,4 %
Norrland	**4,3 %**	**4,6 %**
Riket	**3,6 %**	**3,7 %**

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

Största affärerna i Norrland 2020

Den största affären i Norrland under 2020 var SBBs förvärv av en fastighetsportfölj i Skellefteå innehållandes bostäder och samhällsfastigheter från Skebo för cirka 1,3 mdkr. Skebo var även köpare i den näst största affären i Norrland då man köpte tre bostadsprojekt, även här i Skellefteå, från Lindbäcks Fastigheter för cirka 900 mkr. Den tredje största affären under 2020 avsåg även den bostäder och det var Niam som köpte en lägenhetsportfölj i Östersund av Rikshem för cirka 750 mkr. På topp 10-listan var de flesta köparna svenska aktörer, med undantag av Heimstaden (svensk/norska) och Blackstone (amerikanska).

2020	Köpare	Säljare	Area, kvm	Bedömt värde (mkr)	Bedömt värde (kr/kvm)	Objekt
Nov	SBB i Norden	Skebo	66 400	~1 300	~19 500	Fastighetsportfölj i Skellefteå (Morö Backe)
Maj	Skebo	Lindbäcks Fastigheter	~23 000	~900	~39 000	Tre bostadsprojekt i Skellefteå (523 lägenheter)
Maj	Niam	Rikshem	62 500	750	12 000	883 lägenheter i Torvalla m.fl
Juni	Nyfosa	SBB i Norden	~43 000	~700	~16 500	44 fastigheter runt om i Sverige*
Juni	Heimstaden	Magnolia	16 800	670	39 900	360 lägenheter (Första etappen av projektet Norra Kajen)
Juni	SBB i Norden	Flera aktieägare	~34 000	~560	~16 600	54.3 % av Offentliga hus*
Juli	Heimstaden	Magnolia	16 170	475	29 400	300 lägenheter i Skellefteå
Okt	Lansa Fastigheter	Bonava	11 550	427	37 000	175 lägenheter i Tomtebo
Aug	Sagax/NP3	Lone Star	~61 000	~420	~6 900	Portfölj med 37 fastigheter*
Juli	Blackstone	Nyfosa	n.a.	~360	n/a	Logistikportfölj

* Del av en större portfölj med fastigheter utanför Norrland

Källa: Pangea Research. Siffrorna för Norrland är inkl. Dalarna.

Vår marknad

NP3 äger och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sju affärsområden, Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige.

Trots ett turbulent ekonomiskt år med negativ BNP-utveckling, avmattad sysselsättning och osäkerhet i samband med spridningen av covid-19 var den svenska fastighetsmarknaden mycket stark under 2020. Kapitalet har fortsatt allokerats mot fastighetssektorn som anses vara ett attraktivt, riskjusterat investeringsalternativ och med en transaktionsvolym om cirka 188 mdkr noterades den tredje högsta investeringsvolymen på svensk fastighetsmarknad hittills. Den höga transaktionsintensiteten påvisar ett starkt investerarintresse för kommersiella fastigheter vilket gynnar NP3, vars affärsidé är att äga och förvalta kommersiella lokaler inom utvalda geografiska områden i Sverige.

NP3s fastighetsbestånd är främst centrerat till norra Sverige, samt Mellansverige. I norra Sverige[1] bor cirka 1,5 miljoner invånare, varav ungefär hälften av befolkningen bor i de tio största kommunerna: Umeå, Gävle, Sundsvall, Luleå, Skellefteå, Östersund, Falun, Örnsköldsvik, Borlänge och Piteå. Universitet och högskolor har en betydande närvaro i norra Sverige genom bland annat Umeå universitet, Luleå tekniska universitet, Mittuniversitetet i Sundsvall och Högskolan Dalarna. Näringslivet i de olika länen har olika inriktningar med basen i energiproduktion, råvaruexport och metall- och tillverkningsindustri samt en stark koppling till den universitetsutbildning som drivs på orterna. Detta har medfört att norra Sverige drivit på utvecklingen mot en expanderande IT- och tjänstesektor och lokala kluster med en tydlig koppling till både den akademiska världen och industrin. Flera stora utvecklingsprojekt i norra Sverige som bland annat etablering av Northvolts batterifabrik i Skellefteå och Norrbotniabanan mellan Umeå och Skellefteå ger fortsatt goda möjligheter för tillväxt inom de orter där NP3 är verksam och som prognostiseras utvecklas starkt framöver.

Befolkningsströmmarna inom de marknader NP3 är verksamma inom skiljer sig från de tre storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg och Malmö, och påvisar positiva inflyttningsnetton. Sedan 2015 har de tre storstäderna samtliga redovisat ett negativt flyttnetto mot det egna länet, en trend som förstärkts under coronapandemin. Samtliga NP3s huvudkommuner, bortsett från Dalarna, har däremot under 2020 påvisat ett positivt flyttnetto och nästan alla orter har haft en kraftigare befolkningsökning än riket som genomsnitt, vilket medför mervärden för de fastigheter bolaget äger inom orterna.

Befolkningsutveckling NP3s huvudorter 2010-2020, årstakt

*exkl. storstadsområden

Region	Befolkning 2020, antal invånare	Befolkningsutveckling 2010-2020	Befolkningsutveckling 2020
Sundsvall	99 439	3,9 %	0,0 %
Gävle	102 904	8,3 %	0,5 %
Dalarna*	287 676	3,8 %	-0,1 %
Östersund	63 985	7,7 %	0,3 %
Umeå	130 224	12,8 %	1,0 %
Luleå	78 549	5,9 %	0,6 %
Mellansverige**	406 760	13,5 %	0,8 %
Riket exkl. storstadsområden	6 189 280	7,0 %	0,3 %

*Med Dalarna avses i den här tabellsammanställningen Dalarnas län
**Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås

[1] *Norrlandslänen inklusive Dalarna*

Källa: SCB, bearbetat av Newsec

Sysselsättning och löneutveckling

Spridningen av coronaviruset har haft tydliga effekter på arbetsmarknaden i Sverige. Vid årets slut uppgick arbetslösheten i Sverige till 8,5 procent, vilken är en ökning med 1,5 procentenheter jämfört med motsvarande period året dessförinnan, visar siffror från Arbetsförmedlingen. Ur ett globalt perspektiv är dock ökningen av arbetslösheten i Sverige låg, där finansiella stimulanser och andra åtgärder för att minska uppsägningar minskat effekterna av krisen.

Av NP3s orter har endast Gävle och Mellansverige högre arbetslöshet än i riket som helhet. Generellt påvisar storstäderna även högre ökning av arbetslöshet, medan de orter där NP3 är verksamma i norra Sverige har en lägre procentuell ökning än genomsnittet i Sverige. Luleå och Sundsvall noterade den lägsta ökningen av arbetslöshet, med en procentenhet under året.

I Sverige uppgick den genomsnittliga disponibla inkomsten för samtliga hushåll vid slutet av 2019 till 40 825 kr per månad för hushåll äldre än 18 år. Exkluderas storstadsregionerna uppgår samma siffra till 36 090 kr per månad. De senaste 20 åren har hushållens disponibla inkomst utvecklats väldigt starkt i Sverige och är i linje med Sveriges rekordstarka utveckling under 1950- och 60-talen. Under 2020 sjönk den genomsnittliga inkomsten för samtliga hushåll i Sverige, enligt preliminära siffror, vilket är starkt kopplat till spridningen av coronaviruset. I norra Sverige och Mellansverige har däremot nedgången varit mildare och utvecklingen av den disponibla inkomsten i NP3s huvudmarknader har varit mer positiv än genomsnittet i Sverige. Generellt är inkomsten högre i storstadsregionerna, men om storstadsregionerna exkluderas från statistiken påvisar NP3s huvudorter samtliga högre disponibel inkomst jämfört med riket.

Fastighetsägande bolag i norra Sverige

Ägare av kommersiella fastigheter i norra Sverige består i större utsträckning än resterande Sverige av kommunala bolag, lokala privata fastighetsägare, egenanvändare samt av nationellt fastighetsägande bolag med huvudkontor utanför norra Sverige. NP3 är ett av få fastighetsbolag som har en uttalad strategi att äga och förvalta fastigheter i norra Sverige, vilket ger en fördel gentemot andra aktörer på marknaden. Genom en långsiktig lokal närvaro har NP3 lyckats skaffa sig en unik position med god lokalkännedom och erfarenhet inom marknaden. Samtidigt visar allt fler aktörer intresse för fastighetsmarknaden i norra Sverige vilket visar sig i transaktionsstatistiken och skapar utrymme för fortsatt värdetillväxt inom NP3s fastighetsbestånd.

Arbetslöshet, 2020

Genomsnittlig disponibel inkomst per månad, Samtliga hushåll 18+, 2019

Region	Arbetslöshet 2020	Utveckling arbetslöshet 2020	Genomsnittlig disponibel inkomst per månad, 2019[2)]	Utveckling disponibel inkomst, 2019
Sundsvall	8,5 %	1,0 %	37 425 kr/mån	0,51 %
Gävle	10,7 %	1,1 %	36 525 kr/mån	0,27 %
Dalarna*	7,4 %	1,3 %	36 275 kr/mån	0,38 %
Östersund	6,9 %	1,2 %	36 208 kr/mån	3,23 %
Umeå	6,4 %	1,3 %	36 892 kr/mån	0,45 %
Luleå	7,2 %	1,0 %	36 875 kr/mån	1,07 %
Mellansverige**	9,5 %	1,8 %	37 505 kr/mån	0,39 %
Riket	8,5 %	1,5 %	36 090 kr/mån***	0,51 %

*Med Dalarna avses i den här tabellsammanställningen NP3s huvudorter Falun och Borlänge. Siffran är oviktad per antal invånare per kommun.
**Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås. Siffran är oviktad per antal invånare per kommun.
*** Exklusive storstadsområdena.

[2)] Senast tillgängliga uppgifter avser 2019, varpå 2020-års nivå inte angetts. Avser samtliga hushåll, 18+.

Ilanda i Karlstad. Fotograf: Johan Höwler, Studio054

Våra affärsområden

Färgerna visar våra sju affärsområden och vilka kommuner[1] som ingår i respektive affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel kommunen står för av bolagets totala fastighetsvärde.

Affärsområde Luleå	2020
Antal fastigheter totalt	41
Uthyrbar area, tusen kvm	193
Hyresvärde, mkr	195
Antal medarbetare	4

Affärsområde Östersund	2020
Antal fastigheter totalt	38
Uthyrbar area, tusen kvm	130
Hyresvärde, mkr	145
Antal medarbetare	3

Affärsområde Dalarna	2020
Antal fastigheter totalt	54
Uthyrbar area, tusen kvm	220
Hyresvärde, mkr	167
Antal medarbetare	4

Affärsområde Umeå	2020
Antal fastigheter totalt	65
Uthyrbar area, tusen kvm	206
Hyresvärde, mkr	183
Antal medarbetare	4

Affärsområde Sundsvall	2020
Antal fastigheter totalt	103
Uthyrbar area, tusen kvm	356
Hyresvärde, mkr	291
Antal medarbetare	8

Affärsområde Gävle	2020
Antal fastigheter totalt	60
Uthyrbar area, tusen kvm	227
Hyresvärde, mkr	171
Antal medarbetare	3

Affärsområde Mellansverige	2020
Antal fastigheter totalt	27
Uthyrbar area, tusen kvm	104
Hyresvärde, mkr	84
Antal medarbetare (tillträder i maj 2021)	1

Antalet medarbetare i tabellerna gäller per 2021-03-31 och inkluderar inte koncerngemensamma tjänster.

[1] *Endast kommuner som har mer än 0,5 % i andel av fastighetsvärde är markerade på kartan.*

Sundsvall

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Sundsvall:

- Nyfosa
- Diös
- Catena
- Lilium

Leif Svensson, affärsansvarig, Matilda Rydstedt, affärsansvarig, Ulf Nordlander, teknisk förvaltare, Ella Bromée, förvaltningsadministratör (tjänstledig), Adde Andersson, teknisk förvaltare, Mats Andersson, affärsansvarig och Håkan Andersson, affärsansvarig. Tobias Eriksson, förvaltningsadministratör, saknas på bilden.

Area per fastighetskategori (%)

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

**Varav B2B 24 % (21)*

Affärsområde Sundsvall

Sundsvall är Sveriges 20:e största kommun sett till antal invånare och befolkningen fortsätter att växa årligen. Lokalefterfrågan är hög och den positiva sysselsättningstillväxten under senare år tyder på fortsatt hög efterfrågan på kommersiella ytor framgent. Handels- och industrisektorn är väletablerad inom kommunen, inte minst i samband med utvecklingen av Birsta handelsområde.

NP3 har säte i Sundsvall och affärsområdet är det största, sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Affärsområdet omfattar 103 fastigheter (101) med en uthyrbar area om 356 000 kvadratmeter (354 000). Hyresvärdet uppgick till 291 mkr (280) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91). Fastigheterna i Sundsvall/Timrå står för 81 procent (80) av hyresvärdet i affärsområdet följt av Sollefteå som står för 12 procent. Övriga fem kommuner i affärsområdet bidrar med 7 procent av det samlade hyresvärdet. Industri utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av handel.

I Sundsvall/Timrå utgörs fastigheterna av främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. I Birsta som är mest känt för sitt handelsområde äger NP3 främst logistik- och handelsfastigheter. Birsta ligger strategiskt mellan 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 handel och industri.

I Sollefteå utgörs beståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som ligger på Hågesta vilken är den stadsdel i Sollefteå som är under starkast utveckling. Området består av verksamhet inom samtliga segment där Sollefteå kommun är den största hyresgästen.

Under året har ett antal nybyggnadsprojekt startats där NP3 bland annat genomför ett nybyggnadsprojekt för Cramo i Birsta.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet

Nettouthyrning, mkr	
Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser	-42
Tecknade hyresavtal	48
Nettouthyrning	**6**

Vakansförändring, mkr	
Ingående vakansvärde 1 januari	25
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Nettoförändring av in-/avflyttningar	2
Utgående vakansvärde	**27**

Största hyresgäster, baserat på hyresvärde	Area, kvm
Sollefteå kommun	12 647
Systembolaget AB	7 302
Dagab Inköp & Logistik AB	4 225
Totalt	**24 174**
Del av affärsområdets hyresvärde	**8 %**

AO Sundsvall per den 31 december	2020	2019
Antal fastigheter totalt, varav	103	101
Sundsvall	76	74
Härnösand	5	5
Sollefteå	4	4
Timrå	13	13
Örnsköldsvik	2	2
Övriga	3	3
Uthyrbar area, tusen kvm	356	354
Hyresvärde, mkr	291	280
Ekonomisk vakans, %	9	9
Hyresduration, år	4,1	4,1
Fastighetsvärde, mkr	2 980	2 828
Direktavkastning, %	7,0	6,6
Driftöverskott, mkr	191	173
Överskottsgrad, %	74	67

Sundsvall

Affärsområde Sundsvall

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Sundsvall					
1	Köpstaden 23	Bultgatan 12	Sundsvall	Industri	21 368
2	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 686
3	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	12 412
4	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	8 000
5	Sköns Prästbord 1:50	Norra Förmansvägen 17	Sundsvall	Handel	6 296
6	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	6 288
7	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 073
8	Sköns Prästbord 1:53	Lärlingsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 692
9	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C, G	Sundsvall	Kontor	5 211
10	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983
11	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604
12	Vandringsmannen 2	Gärdevägen 1	Sundsvall	Industri	4 253
13	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000
14	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Sundsvall	Industri	3 834
15	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822
16	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	Handel	3 822
17	Målås 4:6	Norra Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800
18	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 711
19	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	3 608
20	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425
21	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 311
22	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245
23	Målås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234
24	Linjeförmannen 7	Bäckebovägen 12	Sundsvall	Industri	3 201
25	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 116
26	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	2 788
27	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Logistik	2 715
28	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 670
29	Sköns Prästbord 1:47	Södra Förmansvägen 4	Sundsvall	Industri	2 667
30	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	Logistik	2 635
31	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 538
32	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 505
33	Nolby 7:142	Svartviksvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 458
34	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456
35	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424
36	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 397
37	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 349
38	Vävskeden 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 280
39	Sköns Prästbord 1:91	Norra Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993
40	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988
41	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 863
42	Sköns Prästbord 1:62	Lärlingsvägen 2-4	Sundsvall	Handel	1 844
43	Rosenborg 4	Kolvägen 14 B	Sundsvall	Kontor	1 800
44	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	Industri	1 800
45	Vävskeden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 749
46	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 721
47	Vävskeden 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 668
48	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 542
49	Lillhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 461
50	Sköns Prästbord 1:67	Södra Förmansvägen 5A	Sundsvall	Handel	1 447
51	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Industri	1 395
52	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345
53	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 329
54	Skedlo 2:63	Skedlovägen 25	Sundsvall	Logistik	1 327
55	Tuna-Ängom 1:74	Stationsvägen 4	Sundvall	Industri	1 327
56	Högom 3:187	Tegelvägen 14	Sundsvall	Industri	1 298
57	Målås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	1 280
58	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279
59	Sköns Prästbord 2:6	Timmervägen 6 A	Sundsvall	Logistik	1 150
60	Slagan 6	Axvägen 16	Sundsvall	Industri	1 131
61	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
62	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
63	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
64	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	988
65	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
66	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	655
67	Veterinären 4	CA Svenssons väg 2	Sundsvall	Kontor	567
68	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
69	Älgen 32	Hovgatan 4	Sundsvall	Industri	450
70	Huggsta 1:173	Johannedalsvägen 65A	Sundsvall	Industri	383
71	Bergsåker 5:12	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
72	Bergsåker 5:18	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
73	Granlo 3:391	Lindköpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	-
74	Lillhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	-
75	Ljusta 7:3	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
76	Sköns Prästbord 1:65	Norra Förmansvägen 20	Sundsvall	Mark	-
Härnösand					
	Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 195
	Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
	Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 438
	Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
	Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
Timrå					
1	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 953
2	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
3	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 148
4	Vivsta 13:84	Årvältsvägen 10	Timrå	Övrigt	4 509
5	Vivstamon 1:86	Årvältsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
6	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 415
7	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 410
8	Norrberge 1:116	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
9	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 061
10	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	1 989
11	Vivstamon 1:54	Svarvarvägen 8	Timrå	Industri	1 650
12	Vivstamon 1:17	Terminalvägen 20-24	Timrå	Övrigt	2 856
13	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725
Sollefteå					
	Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	47 183
	Orren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
	Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
	Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	-
Örnsköldsvik					
	Själevads 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
	Norränget 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 683
	Rösta 13:1	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	Industri	329

BERGEFORSEN
SKEPPSHOLMEN
NORRBERGE
E4
BERGLUNDA
SÖDRA LUNDVALLEN
SÖRBERGE
HEMMANET
NYBOLE
FAGERVIK
TALLNÄS
BOLE
NY-VIVSTA
FRAMNÄS
HAGA
VIVSTA
ÖSTRAND
Timrå
© Stadskartan
BIRSTA
LJUSTADALEN
JOHANNEDAL
ÖSTERRO
BERGSÅKER
86
BOSVEDJAN
BYDALEN
GÄRDE
TUNADAL
GRANLOHOLM
GRANLO
E14
SIBIRIEN
SKÖNSBERG
KORSTA
HAGA
GRANBACKEN
ORTVIKEN
NORRMALM
VÄSTERMALM
STENSTADEN
NACKSTA
SALLYHILL
SÖDERMALM
ÖSTERMALM
SKÖNSMON
SIDSJÖ
MÅRTENSRO
LV5
KUBIKENBORG
Sundsvall

Gävle

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle:

- Castellum
- FastPartner
- Nyfosa
- Diös

Jens Lennefeldt, affärschef Syd, Anton Johansson, affärsansvarig och Johan Wik, teknisk förvaltare.

Area per fastighetskategori (%)

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

**Varav B2B 32 % (28)*

Affärsområde Gävle

Gävle har historiskt varit en industri- och handelsstad men håller nu på att utvecklas där äldre traditioner möter moderna tillväxtbranscher med fokus på tjänstesektorn. Lokalmarknaden i Gävle har haft en god utveckling det senaste decenniet där begränsade nyproduktionsprojekt har medfört ett marginellt nettotillskott av kontorslokaler medan ett växande och diversifierat näringsliv drivit efterfrågan. Efterfrågan på lokaler har gynnats av stora infrastruktursatsningar som till exempel utbyggnaden av E4:an och utbyggnaden av stambanan.

NP3s affärsområde Gävle utgjorde 14 procent (14) av NP3s totala fastighetsvärde per den 31 december 2020. Affärsområdet omfattar 60 fastigheter (56) med en uthyrbar area om 227 000 kvadratmeter (225 000). Fastighetsvärdet i affärsområdet Gävle har ökat med 12 procent i jämförelse med föregående år. Hyresvärdet uppgick på balansdagen till 171 mkr (161) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93). Industri utgör den största fastighetskategorin följt av handel sett till både area och hyresvärde.

NP3 har valt att främst fokusera på två områden i Gävle, Näringen och Sörby Urfjäll. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger många business-to-business-handelsfastigheter med Elektroskandia, Ahlsell och Bevego som stora hyresgäster. Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den dominerande fastighetsägaren. Fastighetsbeståndet innefattar bland annat logistik, business-to-business-handel och lätt industri. I Söderhamns kommun strax norr om Gävle äger NP3 fastigheten Tönnebro 1:5 där värdshuset Rasta Tönnebro ligger. Detta är en av Sveriges mest besökta vägkrogar och en få fastigheter i NP3s bestånd där omsättningshyra tillämpas.

Affärsområdet har under andra halvåret haft en god efterfrågan på lokaler och en positiv uthyrningstrend.

Jämförelseperioden för affärsområde Gävle har räknats om med anledning av det nya affärsområdet, Mellansverige.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet

Nettouthyrning, mkr	
Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser	-17
Tecknade hyresavtal	24
Nettouthyrning	**7**

Vakansförändring, mkr	
Ingående vakansvärde 1 januari	11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3
Nettoförändring av in-/avflyttningar	3
Utgående vakansvärde	**12**

Största hyresgäster, baserat på hyresvärde	Area, kvm
BGA Group AB	7 547
Nilar AB	6 536
Dagab Inköp & Logistik AB	3 863
Totalt	**17 946**
Del av affärsområdets hyresvärde	**10 %**

AO Gävle per den 31 december	2020	2019
Antal fastigheter totalt, varav	60	56
Gävle	47	45
Bollnäs	4	4
Sandviken	6	5
Söderhamn	2	2
Övriga	1	-
Uthyrbar area, tusen kvm	227	225
Hyresvärde, mkr	171	161
Ekonomisk vakans, %	7	7
Hyresduration, år	3,9	3,9
Fastighetsvärde, mkr	1 755	1 573
Direktavkastning, %	7,5	7,2
Driftöverskott, mkr	116	110
Överskottsgrad, %	77	74

Gävle

Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gävle					
1	Näringen 5:15	Lötängsgatan 6	Gävle	Industri	25 400
2	Fredriksskans 15:16	Bönavägen 55	Gävle	Industri	13 911
3	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	Gävle	Industri	13 612
4	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1-3	Gävle	Handel	10 182
5	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarksvägen 4	Gävle	Logistik	9 992
6	Brynäs 86:1	Södra Skeppsbron 35	Gävle	Handel	7 680
7	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6	Gävle	Kontor	6 773
8	Näringen 16:6	Kanalvägen 4-10	Gävle	Industri	6 563
9	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	Gävle	Industri	6 237
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	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	5 198
13	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsgatan 2-4	Gävle	Industri	5 042
14	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	4 953
15	Näringen 14:4	Kanalvägen 1-3	Gävle	Kontor	4 692
16	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500
17	Näringen 11:3	Snäppv. 1, Strömsbrov. 18	Gävle	Industri	4 252
18	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Gävle	Handel	3 863
19	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarksvägen 5-7	Gävle	Industri	3 486
20	Näringen 25:1 o 25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461
21	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 448
22	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Handel	3 307
23	Järvsta 63:3	Utjordsvägen 9	Gävle	Industri	3 094
24	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054
25	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575
26	Brynäs 63:6 o 63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508
27	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350
28	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	Gävle	Industri	2 199
29	Sörby Urfjäll 34:5	Utmarksvägen 23	Gävle	Industri	1 999
30	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
31	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	Gävle	Industri	1 975
32	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962
33	Sörby Urfjäll 26:1	Växelgatan 2, Rälsgatan 8	Gävle	Handel	1 760
34	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	1 690
35	Näringen 6:4	Lötängsgatan 13	Gävle	Industri	1 520
36	Hemlingby 49:30	Ingenjörsgatan 18	Gävle	Industri	1 500
37	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455
38	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarksvägen 19	Gävle	Industri	1 280
39	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	1 145
40	Nybo 3:43	Valbovägen 177	Gävle	Industri	1 015
41	Näringen 3:3	Lötängsgatan 20	Gävle	Industri	698
42	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarksvägen 25	Gävle	Industri	927
43	Sörby Urfjäll 4:2	Fjällbacken 1, Industrig. 8	Gävle	Industri	785
44	Järvsta 63:4	Utjordsvägen 13	Gävle	Industri	760
45	Näringen 12:2	Snäppv. 4, Strömsbrov 14	Gävle	Industri	602
46	Hemsta 17:23	Rynningsgatan 10	Gävle	Övrigt	390
47	Näringen 3:4	Lötängsgatan 22	Gävle	Industri	360
Bollnäs					
	Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
	Häggesta 8:50, 51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
	Säversta 4:101	Skidvägen 7-9	Bollnäs	Industri	2 244
	Häggesta 4:19	Häggestavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680
Sandviken					
	Blixten 5	Blixtvägen 15	Sandviken	Industri	2 400
	Eldaren 13	Förrådsgatan 12	Sandviken	Kontor	1 843
	Mom 14:4	Ovansjövägen 303	Sandviken	Industri	1 808
	Svarvaren 14	Förrådsgatan 7	Sandviken	Industri	1 153
	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
	Brädgården 3:12	Arend Stykes väg 11	Söderhamn	Industri	2 314
Övriga					
	Södra Edsbyn 46:2	Karlsvägen 11	Ovanåker	Industri	410

FORSBY
STRÖMSBRO
STIGSLUND
FREDRIKSSKANS
SÄTRA
NÄRINGEN
KARSKÄR
LEXE
NYNÄS
BRYNÄS
CENTRUM
BOMHUS
VILLASTADEN
HEMSTA
FRIDHEM
SÖRBY
URFJÄLL
ANDERSBERG
E16
E4
76
© Stadskartan

Dalarna

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Falun/ Borlänge:

- Fastighets AB Balder
- Fastighets AB Hushagen
- SBB
- Diös

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

Area per fastighetskategori (%)

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

**Varav B2B 36 % (44)*

Affärsområde Dalarna

Dalarna med NP3s huvudorter Falun och Borlänge utgör en integrerad arbetsmarknadsregion med stor pendling mellan orterna. En förväntad fortsatt befolkningstillväxt ställer krav på nyproduktion på marknaden, där såväl industri-, lager- och andra kommersiella fastighetsslag ser en ökad efterfrågan även om mycket omsätts mellan mindre lokaler. Framförallt har bostads- och samhällsfastigheter samt industri haft en god utveckling i Dalarna senaste året även om efterfrågan finns på ytterligare lokalslag.

NP3s affärsområde Dalarna utgjorde 13 procent (13) av NP3s totala fastighetsvärde per den 31 december 2020. Affärsområdet omfattar 54 fastigheter (51) med en uthyrbar area om 220 000 kvadratmeter (209 000). Hyresvärdet uppgick till 167 mkr (182) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (91).

Fastighetsbeståndet i affärsområdet är främst koncentrerat till Borlänge och Falun som tillsammans står för 87 procent av hyresvärdet. Industri utgör den största fastighetskategorin och står för 44 procent av hyresvärdet. De två näst största hyreskategorierna utgörs av handel och kontor som vardera utgör 17 procent av hyresvärdet. Kategorin övrigt utgörs till största del av Dalecarlia Hotel & Spa beläget i Tällberg i Leksands kommun.

Jämförelseperioden för affärsområde Dalarna har räknats om med anledning av det nya affärsområdet, Mellansverige.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet

Nettouthyrning, mkr	
Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser	-22
Tecknade hyresavtal	23
Nettouthyrning	**1**

Vakansförändring, mkr	
Ingående vakansvärde 1 januari	14
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Utgående vakansvärde	**13**

Största hyresgäster, baserat på hyresvärde	Area, kvm
Svenska Krämfabriken AB	8 600
Region Dalarna	6 743
Borlänge Kommun	5 657
Totalt	**21 000**
Del av affärsområdets hyresvärde	**16 %**

AO Dalarna per den 31 december	2020	2019
Antal fastigheter totalt, varav	54	51
Borlänge	20	18
Falun	24	24
Leksand	4	4
Övriga Dalarna	6	5
Uthyrbar area, tusen kvm	220	209
Hyresvärde, mkr	167	155
Ekonomisk vakans, %	8	9
Hyresduration, år	4,5	4,3
Fastighetsvärde, mkr	1 695	1 458
Direktavkastning, %	7,5	7,1
Driftöverskott, mkr	111	109
Överskottsgrad, %	77	75

Dalarna

Affärsområde Dalarna

Borlänge

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
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	Buskåker 4:13	Tunavägen 277 B	Borlänge	Industri	8 600
5	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	7 069
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	Separatorn 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	Pinnpojken 3 o 4	Planerargatan 12-14	Borlänge	Industri	2 217
15	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985
16	Sigge 7	Ovanbrogatan 50	Borlänge	Kontor	1 711
17	Släggan 2	Mästargatan 7	Borlänge	Kontor	1 550
18	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493
19	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877
20	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355

Falun

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
1	Hälsinggården 1:427	Lövåsvägen 26	Falun	Logistik	10 800
2	Ingarvsskogen 10	Västermalmsvägen 13	Falun	Industri	9 640
3	Korsnäs 3:7	Roxnäsvägen 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	Roxnäsvägen 10	Falun	Industri	1 487
16	Ingarvsvreten 1	Västermalmsvägen 30	Falun	Industri	1 216
17	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184
18	Hälsinggården 1:498	Roxnäsvägen 6	Falun	Kontor	990
19	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	869
20	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855
21	Falun 8:7	Tullkammaregatan 2	Falun	Kontor	756
22	Hälsinggården 1:499	Roxnäsvägen 4	Falun	Kontor	730
23	Ingarvsskogen 7	Västermalmsvägen 11A	Falun	Kontor	729
24	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450

Leksand

	Tällberg 4:13 o 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

Övriga

	Utmeland 47:34	Örjasvägen 11	Mora	Logistik	4 820
	Noret 52:43	Skålmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 027
	Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356
	Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999
	Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951
	Kilen 18	Stormyrgatan 5	Orsa	Industri	1 667

Borlänge
PARADISET
ISLINGEBY
CENTRUM
NORRA BACKA
NYGÅRDARNA
MJÄLGA
SÖDRA BACKA
GYLLE
ÅRBY
HYTTING
ROMME
50
70
© Stadskartan

Falun
BOJSENBURG
SLÄTTA
BRITSARVET
STENSLUND
JÄRLINDEN
ÖSTANFORS
VILLASTADEN
INGARVET
CENTRUM
293
NORSLUND
KRONDIKET
KVARNBERGET
HARALDSBO
HÄLSINGBERG
E16
HÄLSINGEGÅRDEN
PILBO
FRÄMBY
KORSNÄS
© Stadskartan

Östersund

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Östersund:

- Kungsleden
- Persson Invest
- Diös

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet

Nettouthyrning, mkr	
Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser	-17
Tecknade hyresavtal	19
Nettouthyrning	**2**

Vakansförändring, mkr	
Ingående vakansvärde 1 januari	7
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	1
Utgående vakansvärde	**8**

Största hyresgäster, baserat på hyresvärde	Area, kvm
Arbetsförmedlingen	7 555
Ulno AB	6 393
Wipro Infrastructure Engineering AB	10 435
Totalt area	**24 383**
Del av affärsområdets hyresvärde	**20 %**

AO Östersund per 31 december	2020	2019
Antal fastigheter totalt, varav	38	35
Östersund	34	31
Övriga Jämtland	4	4
Uthyrbar area, tusen kvm	130	127
Hyresvärde, mkr	145	140
Ekonomisk vakans, %	6	5
Hyresduration, år	4,3	4,0
Fastighetsvärde, mkr	1 560	1 504
Direktavkastning, %	5,6	6,7
Driftöverskott, mkr	102	93
Överskottsgrad, %	74	73

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

Affärsområde Östersund

Östersund har en positiv befolkningstillväxt. Arbetsmarknaden är stabil vilket till viss del förklaras av en stark offentlig sektor där kommun och landsting utgör de största arbetsgivarna. Även Arbetsförmedlingen är en stor arbetsgivare inom kommunen som dessutom har valt att utöka sin etablering i Östersund.

Affärsområde Östersund utgjorde 12 procent (13) av NP3s totala fastighetsvärde per den 31 december 2020. Affärsområdet omfattar 38 fastigheter (35) med en uthyrbar area om 130 000 kvadratmeter (127 000). Hyresvärdet uppgick till 145 mkr (140) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (95).

Handel står för 25 procent 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 på Stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands fältjägarregementets fastigheter uppförda på 1910-talet. Området består främst av kontor och lokaler för skolverksamhet. Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel där NP3 bland annat har Ahlsell, Swedol och Svensk Cater som hyresgäster.

Året har präglats av en stark hyresmarknad med god efterfrågan, främst inom kategorin kontor. Under året har ett antal projekt med fokus på miljö, där utbyte av belysning och optimering av värme och ventilation genomförts.

Area per fastighetskategori (%)

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

**Varav B2B 20 % (17)*

Affärsområde Östersund

Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
1	Ångvälten 5	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	12 506
2	Lugnet 7	Armégränd 3-7	Östersund	Kontor	11 326
3	Hejaren 5	Hagvägen 30	Östersund	Industri	11 075
4	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235
5	Ångvälten 7	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	8 167
6	Lastbilen 1	Arenavägen 4	Östersund	Industri	7 489
7	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Östersund	Kontor	6 943
8	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Östersund	Övrigt	5 603
9	Svarven 6	Odenskogsvägen 42	Östersund	Industri	5 527
10	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Östersund	Industri	5 328
11	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Östersund	Övrigt	5 169
12	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 720
13	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Östersund	Kontor	4 469
14	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Östersund	Handel	4 014
15	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Östersund	Handel	2 632
16	Traktorn 1	Vallvägen 6	Östersund	Handel	2 025
17	Busken 1	Splintvägen 5	Östersund	Kontor	2 012
18	Trucken 7	Chaufförvägen 17	Östersund	Industri	1 925
19	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3	Östersund	Kontor	1 864
20	Nyckelpigan 4	Inspektörsvägen 19	Östersund	Kontor	1 585
21	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Östersund	Kontor	1 516
22	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Östersund	Kontor	1 466
23	Bandsågen 11	Hagvägen 17	Östersund	Industri	1 305
24	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Östersund	Handel	1 296
25	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Östersund	Industri	1 281
26	Fältjägaren 11	Kanslihusgränd 5	Östersund	Kontor	950
27	Lugnet 11	Infanterigatan 21	Östersund	Kontor	930
28	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	Östersund	Industri	876
29	Flottaren 1 o 3	Plankvägen 4	Östersund	Industri	660
30	Hjultraktorn 4	Arenavägen 5	Östersund	Mark	-
31	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Östersund	Mark	-
32	Virkesmätaren 6	Störvägen 9	Östersund	Mark	-
33	Flottaren 4	Plankvägen 8	Östersund	Mark	-
34	Ångvälten 4	Speditörvägen 3	Östersund	Mark	-

Övriga

	Brunflo-Ånge 3:1	Centrumvägen 55	Brunflo	Industri	3 569
	Namn 3:1	Myrviksvägen 22	Berg	Industri	1 042
	Kånkback 1:246	Kånkback 106	Ragunda	Industri	1 027
	Så 2:91		Åre	Mark	-

Umeå

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Umeå:

- Balticgruppen
- SBB
- Diös
- Lerstenen

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

Area per fastighetskategori (%)

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

**Varav B2B 33 % (31)*

Affärsområde Umeå

Umeå är sedan 1992 norra Sveriges största kommun och sedan 1976 den snabbast växande kommunen i regionen. Fastighetsmarknaden i Umeå har utvecklats starkt senaste åren med sjunkande avkastningskrav och noterad uppgång i hyresnivåer inom i princip samtliga segment och delmarknader i regionen. Ett projekt som väntas vara av stor betydelse för näringslivet i Umeå och för fastighetsmarknaden i stort, är den planerade järnvägen mellan Umeå och Luleå, Norrbotniabanan. Förbättrad infrastruktur kommer att knyta samman norra Norrlands regionstäder och öppna upp arbetsmarknaden för nya investeringar och etableringar.

Affärsområde Umeå utgjorde 15 procent (15) av NP3s totala fastighetsvärde på balansdagen. Affärsområdet omfattar 65 fastigheter (58) med en uthyrbar area om 206 000 kvadratmeter (192 000). Hyresvärdet uppgick till 183 mkr (170) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (97). Ökningen i vakans jämfört med föregående år beror främst på ett par hyresgästers frånträden. Vakansen i Umeå kommer att minska för två redan tecknade uthyrningar där projekt pågår. Handel utgör den dominerande fastighetskategorin med 37 procent (40) av hyresvärdet i affärsområdet.

I affärsområde Umeå ingår även Skellefteå där NP3 äger 30 fastigheter som står för 31 procent (27) av affärsområdets hyresvärde. Större hyresgäster i Skellefteå är Optronic Partner, XL Bygg, Svensk Cater, Trampolinhuset Skellefteå och Granngården. Under året har fastighetsbeståndet i Skellefteå, via tre separata förvärv, utökats med fem fastigheter med totalt 10 000 kvadratmeter uthyrbar area. I Skellefteå utgörs beståndet främst av industrifastigheter samt en mindre del handelsfastigheter.

Fastigheterna i Umeå är främst koncentrerade kring Östteg, Ersboda och Västerslätt. Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till det nya handelsområdet, Söderslätt, 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 Tretti.se, NetOnNet samt MIO möbler. På Ersboda genomförs även ett byggprojekt för Dollarstores räkning som beräknas vara färdigställt under slutet av 2021. På Västerslätt ligger tyngdpunkten på business-to-business-handel med hyresgäster som Axfood och Swedol.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet

Nettouthyrning, mkr	
Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser	-23
Tecknade hyresavtal	25
Nettouthyrning	**2**

Vakansförändring, mkr	
Ingående vakansvärde 1 januari	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	6
Utgående vakansvärde	**12**

Största hyresgäster, baserat på hyresvärde	Area, kvm
Skanska Sverige AB	4 823
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	5 859
Länstrafiken i Västerbotten AB	9 626
Totalt	**20 308**
Del av affärsområdets hyresvärde	**11 %**

AO Umeå per den 31 december	2020	2019
Antal fastigheter totalt, varav	65	58
Umeå	35	34
Skellefteå	30	24
Uthyrbar area, tusen kvm	206	192
Hyresvärde, mkr	183	170
Ekonomisk vakans, %	7	3
Hyresduration, år	4,3	4,5
Fastighetsvärde, mkr	1 873	1 738
Direktavkastning, %	6,7	6,7
Driftöverskott, mkr	123	98
Överskottsgrad, %	74	70

Umeå

Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Umeå					
1	Björnjägaren 3	Björnvägen 7	Umeå	Handel	11 242
2	Vevstaken 9	Spårvägen 10	Umeå	Handel	10 870
3	Ledningen 1	Strömvägen 3-5	Umeå	Övrigt	9 626
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Umeå	Kontor	8 504
5	Rälsbussen 5	Industrivägen 2	Umeå	Industri	7 671
6	Generatorn 7	Förrådsvägen 11-15	Umeå	Handel	6 939
7	Rälen 3	Förrådsvägen 12	Umeå	Industri	5 340
8	Laven 2	Formvägen 16	Umeå	Kontor	5 219
9	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Umeå	Handel	5 200
10	Schablonen 6	Lärlingsgatan 10-14	Umeå	Industri	5 127
11	Matrisen 6	Lärlingsgatan 1	Umeå	Kontor	4 686
12	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 635
13	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Umeå	Kontor	4 599
14	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Umeå	Övrigt	4 328
15	Cementgjuteriet 6	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 116
16	Länken 2 o 3	Gräddvägen 3	Umeå	Handel	3 574
17	Pumpen 2	Spårvägen 18	Umeå	Industri	3 371
18	Flygaren 1 o 3	Flygplatsvägen 19	Umeå	Kontor	3 155
19	Matrisen 2	Lärlingsgatan 9	Umeå	Handel	2 850
20	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8-10	Umeå	Industri	2 760
21	Björnjägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	Handel	2 461
22	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	Kontor	2 430
23	Ledningen 2	Strömvägen 1	Umeå	Industri	2 083
24	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Umeå	Logistik	2 068
25	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Umeå	Övrigt	2 058
26	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Umeå	Industri	1 829
27	Spänningen 5	Förrådsvägen 23	Umeå	Handel	1 686
28	Bruket 2	Bruksvägen 3	Umeå	Industri	1 680
29	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Handel	1 562
30	Maskinen 7	Lärlingsgatan 41	Umeå	Industri	1 506
31	Schablonen 3	Lärlingsgatan 20	Umeå	Kontor	1 409
32	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	Handel	1 360
33	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	Logistik	899
34	Singeln 17	Formvägen 10	Umeå	Kontor	857
35	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	Kontor	515

Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Skellefteå					
1	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	Handel	6 628
2	Nybruket 5	Industrivägen 38-42	Skellefteå	Industri	6 317
3	Företagaren 3	Företagsvägen 34	Skellefteå	Industri	4 722
4	Motorn 1	Tjärnvägen 2	Skellefteå	Handel	4 629
5	Karossen 1	Tjärnvägen 1B	Skellefteå	Handel	4 325
6	Bielke 6	Fabriksgatan 6	Skellefteå	Logistik	3 956
7	Porsen 2	Brogatan 29	Skellefteå	Industri	3 396
8	Rikthyveln 1	Hyvelgatan 15	Skellefteå	Industri	2 876
9	Lagret 7	Lagergatan 3D	Skellefteå	Industri	2 832
10	Sture 12	Järnvägsgatan 60-62	Skellefteå	Industri	2 502
11	Utköraren 1	Nålvägen 3	Skellefteå	Industri	2 283
12	Rikthyveln 3	Hyvelgatan 1	Skellefteå	Industri	2 232
13	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Skellefteå	Handel	2 110
14	Utköraren 2	Filtergränd 4	Skellefteå	Industri	2 030
15	Sture 13	Norra Järnvägsgatan 64	Skellefteå	Industri	2 009
16	Släpvagnen 3	Tjärnvägen 38	Skellefteå	Handel	1 822
17	Motorn 8	Tjärnvägen 26	Skellefteå	Industri	1 795
18	Släpvagnen 1	Tjärnvägen 36	Skellefteå	Handel	1 486
19	Gradsågen 2 o 3	Risbergsgatan 81	Skellefteå	Industri	1 459
20	Älggräset 4	Brogatan 39	Skellefteå	Industri	1 217
21	Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	1 426
22	Muttern 3	Verkstadsvägen 14	Skellefteå	Industri	1 077
23	Släpvagnen 2	Tjärnvägen 40	Skellefteå	Handel	1 012
24	Älggräset 2	Brogatan 35	Skellefteå	Industri	989
25	Motorn 11	Verkstadsvägen 11	Skellefteå	Industri	850
26	Bielke 3	Norrbölegatan 68	Skellefteå	Övrigt	560
27	Motorn 9	Verkstadsvägen 15	Skellefteå	Kontor	545
28	Älggräset 3	Brogatan 37	Skellefteå	Industri	241
29	Motorn 2	Tjärnvägen 4	Skellefteå	Mark	-
30	Rondellen 2	Gymnasievägen 18	Skellefteå	Mark	-

Luleå

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Luleå:

- Galären i Luleå
- Stålstaden
- Diös
- I Fastigheter

Henrik Forsberg, affärsansvarig, Ulf Larsson, teknisk förvaltare och Niclas Wikman, affärsansvarig, Ralph Hedlund, teknisk förvaltare saknas på bilden.

Area per fastighetskategori (%)

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

**Varav B2B 31 % (33)*

Affärsområde Luleå

Luleå har uppvisat en stadig befolkningstillväxt de senaste åren. Projektaktiviteten är hög med pågående projekt inom flera delmarknader, såväl bostads- som hyresrätter samt vissa kommersiella fastigheter. På kontorsmarknaden har hyresnivåerna i Luleå stigit kraftigt under senare år. Detta gäller särskilt moderna lokaler i centrum, där vakanserna är fortsatt låga trots stigande hyror. Med ett etablerat universitet, fortsatta utvecklingsplaner och en förbättrad infrastruktur prognostiseras utvecklingen i Luleå vara positiv framöver.

Affärsområde Luleå utgjorde 15 procent (15) av bolagets totala fastighetsvärde per den 31 december 2020. Affärsområdet omfattar en uthyrbar area om 193 000 kvadratmeter (181 000) fördelat över 41 fastigheter (39). Hyresvärdet uppgick till 195 mkr (178) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (91). Handel utgör den största fastighetskategorin med 47 procent (46) av hyresvärdet, följt av industri som står för 30 procent (31). Beståndet i Luleå kommun står för 47 procent (49) av affärsområdets hyresvärde följt av Piteå som står för 19 procent (20). Därutöver står beståndet i Gällivare, Kiruna, Boden och Haparanda för sammanlagt 34 procent av affärsområdets hyresvärde.

I Luleå är NP3 primärt verksam på Storheden och Notviksstan som är beläget strax utanför Luleå centrum. NP3 äger även fastigheter på Bergnäset som ligger nära flygplatsen samt Porsödalen i närheten av universitetet.

Stora hyresgäster i Luleå är Scania, PostNord och Mekonomen. 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.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet

Nettouthyrning, mkr	
Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser	-22
Tecknade hyresavtal	29
Nettouthyrning	**7**

Vakansförändring, mkr	
Ingående vakansvärde 1 januari	15
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-5
Utgående vakansvärde	**10**

Största hyresgäster, baserat på hyresvärde	Area, kvm
PostNord	7 607
Rusta AB	6 257
Scania CV AB	10 079
Totalt	**23 943**
Del av affärsområdets hyresvärde	**11 %**

AO Luleå per den 31 december	2020	2019
Antal fastigheter totalt, varav	41	39
Luleå	20	20
Gällivare	4	4
Kiruna	3	3
Piteå	11	11
Övriga	3	1
Uthyrbar area, tusen kvm	193	181
Hyresvärde, mkr	195	178
Ekonomisk vakans, %	5	9
Hyresduration, år	3,6	3,7
Fastighetsvärde, mkr	1 901	1 719
Direktavkastning, %	6,7	7,0
Driftöverskott, mkr	126	113
Överskottsgrad, %	73	71

Luleå

Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Luleå					
1	Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 253
2	Räfsan 4	Depåvägen 2	Luleå	Logistik	18 251
3	Räfsan 5	Depåvägen 4C-G	Luleå	Industri	8 850
4	Skotet 1	Banvägen 11A-B	Luleå	Industri	7 936
5	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Luleå	Logistik	6 330
6	Ödlan 6	Ödlegatan 6	Luleå	Handel	5 202
7	Notviken 4:48	Banvägen 13, Spantgatan 5	Luleå	Handel	4 502
8	Storheden 1:26	Handelsvägen 3C	Luleå	Industri	2 994
9	Storheden 1:5	Besiktningsvägen 6 o 12	Luleå	Industri	2 719
10	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Luleå	Logistik	2 633
11	Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055
12	Mjölner 32 o 33	Föreningsgatan 5	Luleå	Industri	1 660
13	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Luleå	Industri	1 655
14	Storheden 1:51 o 1:57	Betongvägen 20	Luleå	Industri	1 628
15	Bergnäset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 486
16	Storheden 1:55	Betongvägen 10	Luleå	Handel	1 085
17	Storheden 1:33	Besiktningsvägen 9	Luleå	Industri	890
18	Bergnäset 3:6 o 3:7	Industrivägen 19-20	Luleå	Industri	789
19	Bergnäset 3:38 o 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
20	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	-
Gällivare					
	Gällivare 12:334	Vouskojärvivägen 11-23	Gällivare	Industri	16 497
	Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 022
	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	8 066
2	Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	5 348
3	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Piteå	Logistik	4 390
4	Stadsön 8:5	Relägatan 4	Piteå	Industri	4 020
5	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Piteå	Handel	3 551
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	3 190
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
Övriga					
	Björka 2	Hästskovägen 4A-D	Haparanda	Handel	8 100
	Norrmalm 6	Lillgatan 4 A-C	Haparanda	Handel	2 980
	Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910

E4
97
BENSBYN
PORSÖN
STORSAND
YTTERVIKEN
NOTVIKEN
STORHEDEN
KALLKÄLLAN
KARLSHÄLL
MJÖLKUDDEN
LERBÄCKEN
BERGVIKEN
KARLSVIK
ÖSTERMALM
SKURHOLMEN
UDDEN
INNERSTAN
ÖRNÄSET
LÖVSKATAN
GÄDDVIK
BERGNÄSET
TROLLNÄS
SVARTSÖSTADEN
© Stadskartan
GRANUDDEN

E4
374
Piteå
STORSTRAND
DJUPVIKEN
ANNELUND
BACKEN
373
DEGERÄNGET
© Stadskartan
E4
KLUBBGÅRDET

Mellansverige

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Mellansverige:

• Castellum • Kungsleden • Nyfosa

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet

Nettouthyrning, mkr	
Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser	-18
Tecknade hyresavtal	10
Nettouthyrning	**-8**

Vakansförändring, mkr	
Ingående vakansvärde 1 januari	0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	7
Utgående vakansvärde	**10**

Största hyresgäster, baserat på hyresvärde	Area, kvm
Assemblin El AB	17 116
Plantagen Sverige AB	9 852
K-Rauta AB	8 627
Totalt area	**35 595**
Del av affärsområdets hyresvärde	**34 %**

AO Mellansverige per den 31 december	2020	2019
Antal fastigheter totalt, varav	27	18
Karlstad	7	2
Västerås	4	1
Övrigt	16	15
Uthyrbar area, tusen kvm	104	63
Hyresvärde, mkr	84	47
Ekonomisk vakans, %	12	-
Hyresduration, år	5,5	7,9
Fastighetsvärde, mkr	817	581
Direktavkastning, %	5,1	7,0
Driftöverskott, mkr	48	26
Överskottsgrad, %	84	92

Adam Jönsson, tillträder som affärsansvarig för affärsområde Mellansverige i maj 2021.

Affärsområde Mellansverige

Mellansverige och NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås har haft en stark utveckling på fastighetsmarknaden de senaste åren. Med ett strategiskt läge och goda kommunikationer är regionen ett starkt logistikcentrum. Den kommersiella fastighetsmarknaden gynnas av regionens positiva befolkningstillväxt som har varit bland den högsta i hela landet.

Som en del i NP3s fortsatta expansion har det nya affärsområdet Mellansverige etablerats. De fastigheter som ingår i det nya affärsområdet har tidigare ingått i affärsområdena Gävle och Dalarna. Mellansverige utgjorde 7 procent (5) av NP3s totala fastighetsvärde per den 31 december 2020.

Fastighetsbeståndet är främst beläget i Karlstad, Örebro och Västerås där Västerås står för 69 procent av hyresvärdet och 68 procent av fastighetsvärdet. Affärsområdet omfattar 27 fastigheter (18) med en uthyrbar area om 104 000 kvadratmeter (63 000). Hyresvärdet uppgick till 84 mkr (47) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent (100). För den största vakansen i affärsområdet har ett nytt hyresavtal tecknats där tillträde har skett under första kvartalet 2021.

De största hyresgästerna i affärsområde Mellansverige utgörs av Assemblin El, Plantagen och K-Rauta som tillsammans står för 34 procent av affärsområdets hyresvärde.

Som en del i att fortsatt utveckla och expandera det nya affärsområdet har NP3 i början av 2021 anställt en affärsansvarig som börjar sin anställning i mitten av maj 2021.

Area per fastighetskategori (%)

Hyresvärde per fastighetskategori (%)

**Varav B2B 3 % (0)*

Karlstad

Affärsområde Mellansverige

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Karlstad					
1	Städet 2	Gjuterigatan 38 A-D	Karlstad	Industri	20 390
2	Planeraren 9	Körkarlsvägen 1-3	Karlstad	Industri	8 627
3	Ilanda 1:47	Fjärrviksvägen 2A	Karlstad	Industri	2 163
4	Spärren 2	Spärrgatan 7	Karlstad	Industri	1 954
5	Ilanda 1:37	Fjärrviksvägen 2	Karlstad	Industri	1 326
6	Ilanda 1:54	Fjärrviksvägen 2B, 4A	Karlstad	Industri	1 192
7	Busterud 1:160	Bråtebäcksvägen 22	Karlstad	Industri	911
Västerås					
1	Härdsmidet 1	Ånghammargatan 6-8	Västerås	Industri	11 999
2	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	Industri	3 580
3	Blästerugnen 3	Kokillgatan 9	Västerås	Industri	2 475
4	Fanjunkaren 2	Klockartorpsgatan 16	Västerås	Övrigt	2 411

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Övriga					
	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	Industri	10 331
	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	Industri	9 184
	Vägskälet 15 o 16	Rönngatan 2-6	Katrineholm	Industri	5 635
	Hedkärr 1:24	Herrestads Torp 354	Uddevalla	Handel	4 000
	Guldet 1	Södra Metallvägen 1	Skövde	Handel	3 373
	Ormbunken 8	Industrigatan 9	Mariestad	Handel	3 271
	Odonet 1	Moränvägen 2	Motala	Handel	2 479
	Generatorn 2	Turbinvägen 5	Motala	Industri	1 564
	Halla-Stenbacken 1:102	Fossumsbergsvägen 1	Uddevalla	Industri	1 518
	Nollplanet 8	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	Industri	1 251
	Eriksberg 2:9 o 2:11	Eriksbergsvägen 3	Hallstahammar	Industri	950
	Draken 19	Hangarvägen 11	Karlskoga	Industri	799
	Lindeshyttan 5:5	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	Industri	789
	Silvret 2	Kromgatan 5	Kristinehamn	Industri	639
	Kryddgården 4:11	Ågatan 12	Enköping	Industri	600
	Svärdet 5	Gasverksvägen 3A	Nyköping	Industri	600

Aktien och ägarna

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid årets slut 7 843 aktieägare (6 912). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 121,20 kr (113) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 6 586 mkr (6 140). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 917 mkr (907) vid årets slut.

Årets högsta betalkurs för stamaktien var 136,00 kr och noterades den 17 januari. Årets lägsta kurs noterades den 19 mars och var 59,00 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under 2020 var 98,46 kr (87,21). Under 2020 steg aktien med 7 procent (85) att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som förändrades med -6 procent (59) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som förändrades med -6 procent (57). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 10 procent under 2020 (90) att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en negativ avkastning på -4 procent (62). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade en uppgång med 15 procent (35).

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 kr per stamaktie (3,40) för verksamhetsåret 2020, en ökning med 5 procent, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,80 kr per aktie. Den föreslagna utdelningen för stamaktien motsvarar en direktavkastning om 3 procent (3) räknat på aktiekursen vid årets slut.

Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 252 mkr (241) vilket är en ökning med 5 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningsmål att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital uppgick till 4 637 mkr (4 140) varav preferenskapitalet uppgick till 894 mkr (795) och innehav utan bestämmande inflytande till 11 mkr (8). Totalt fanns 54 338 946 stamaktier och 27 950 000 preferensaktier vid årets slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 68,67 kr per stamaktie (61,42). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (35). Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 4 373 mkr (3 823) vilket motsvarar 80,47 kr per stamaktie (70,36). Aktiekursen vid årets slut var 176 procent (184) av det egna kapitalet per stamaktie och 151 procent (161) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	31 dec 2020	**30 dec 2019**	**Helår 2020**	**Helår 2019**	**Helår 2020**	**Helår 2019**	**Helår 2020**	**Helår 2019**
Stamaktie	121,20	113,00 kr	278	61	21 %	17 %	4,5 mkr	3,1 mkr
Preferensaktie	32,80	36,50 kr	94	57	46 %	79 %	1,6 mkr	2,5 mkr

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex

NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie

Ägarkategorier, aktiekapitalandel

- Svenska juridiska personer 74,0 %
- Svenska fysiska personer 14,1 %
- Utländska juridiska personer 11,7 %
- Utländska fysiska personer 0,2 %

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. Den implicita direktavkastningen för preferensaktien (årlig utdelning/aktiekurs) ligger över avkastningen för indexet.

Aktieprisutveckling[1)]

Implicit direktavkastning[1)]

[1)] Källa: Pangea Research, Thomson Reuters. Avser perioden 2020-01-01 till 2021-02-26.

Aktiefakta per den 31 december 2020
Marknadsplats: Nasdaq Stockholm, Mid Cap

Börsvärde: 6 586 mkr
Antal aktieägare: 7 843

Stamaktier
Antal: 54 338 946
Stängningskurs: 121,20
ISIN: SE0006342333

Preferensaktier
Antal: 27 950 000
Stängningskurs: 32,80
ISIN: SE0010820514

Ägarstruktur

Aktieägare per den 31 dec 2020	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 584 267	2 066 707	19,0 % (19,6)	24,1 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 571 061	-	14,1 % (14,4)	20,2 % (20,0)
Fjärde AP-fonden	3 800 840	2 884 712	8,1 % (7,7)	7,2 % (7,0)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 138 993	-	5,0 % (5,8)	7,2 % (8,1)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	632 552	2 323 635	3,6 % (3,9)	1,5 % (1,8)
SEB Investment Management	2 415 860	-	2,9 % (2,4)	4,2 % (3,3)
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	640 000	2,7 % (2,8)	2,9 % (2,9)
RBC Investor Services Bank S.A.	427 050	1 468 000	2,3 % (1,7)	1,0 % (0,4)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 666 666	2,0 % (2,1)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 686	1,8 % (1,8)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	822 419	574 643	1,7 % (2,1)	1,5 % (2,0)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	1 097 170	-	1,3 % (1,3)	1,9 % (1,8)
Ulf Greger Jönsson	-	1 006 232	1,2 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	965 829	-	1,2 % (1,5)	1,7 % (2,1)
SEB AB, Luxembourg Branch	106 360	525 014	0,8 % (-)	0,3 % (-)
Odin Small Cap	600 000	-	0,7 % (-)	1,0 % (-)
Peg Capital Partners AB	-	581 189	0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Swedbank Försäkring	25 306	541 662	0,7 % (0,5)	0,1 % (0,2)
Andra AP-fonden	542 974	-	0,7 % (0,7)	1,0 % (0,9)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	119 937	353 232	0,6 % (0,6)	0,3 % (0,3)
Summa 20 största ägare	**43 492 218**	**15 048 378**	**71,4 % (70,9)**	**78,8 % (78,4)**
Övriga aktieägare	**10 846 728**	**12 901 622**	**28,6 % (27,1)**	**21,2 % (20,4)**
Totalt antal aktier	**54 338 946**	**27 950 000**	**100 %**	**100 %**

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	5 363	385 904	317 260	0,9 %	0,7 %
501 – 1 000	810	288 555	328 632	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	611	379 602	527 495	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	503	563 803	1 059 143	2,0 %	1,2 %
5 001 – 10 000	216	437 034	1 199 211	2,0 %	1,0 %
10 001 – 50 000	231	18 868 63	3 273 269	6,3 %	3,9 %
50 001 –	109	50 3971 85	21 244 990	87,1 %	91,9 %
Antal aktieägare totalt	**7 843**	**54 338 946**	**27 950 000**	**100 %**	**100 %**

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	166 080 134	3,50
2014	Nyemission[14]	1 000 000	48 451 467	26 833 334	169 580 134	3,50
2015	Nyemission[15]	1 900 000	50 351 467	6 650 000	176 230 134	3,50
2016	Nyemission[16]	246 974	50 598 441	864 409	177 094 543	3,50
2016	Nyemission[17]	398 883	50 997 324	1 396 090	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	228 223 572	3,50
2018	Nyemission[20]	10 867 789	76 074 524	38 037 261	266 260 834	3,50
2019	Nyemission[21]	3 114 422	79 188 946	10 900 477	277 161 311	3,50
2020	Nyemission[22]	3 100 000	82 288 946	10 850 000	288 011 311	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 kr per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kr per stamaktie efter split.
6) Varav 4 056 aktier genom kvittning.
7) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kr per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kr per stamaktie efter split.
8) Varav 21 129 aktier genom kvittning.
9) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kr per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kr per stamaktie efter split.
10) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kr per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kr per stamaktie efter split.
11) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kr per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kr per stamaktie efter split.
12) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kr per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kr per stamaktie efter split.
13) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kr per stamaktie.
14) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kr per stamaktie.
15) Teckningskursen för emissionen uppgick till 35,60 kr per stamaktie.
16) Teckningskursen för emissionen uppgick till 40,49 kr per stamaktie.
17) Teckningskursen för emissionen uppgick till 50,14 kr per stamaktie.
18) Teckningskursen för emissionen uppgick till 48,92 kr per stamaktie.
19) Teckningskursen för emissionen uppgick till 26,50 kr per preferensaktie.
20) Teckningskursen för emissionen uppgick till 28 kr per preferensaktie.
21) Teckningskursen för emissionen uppgick till 32,70 kr per preferensaktie.
22) Teckningskursen för emissionen uppgick till 29 kr per preferensaktie.

Medarbetare och organisation

En av de viktigaste framgångsfaktorerna för NP3s fortsatta utveckling är engagerade och motiverade medarbetare som förstår och arbetar mot bolagets vision. I takt med att organisationen växer är det viktigt att vision, mål och strategier kommuniceras för att skapa engagemang och delaktighet hos medarbetarna.

Bolaget har en fortsatt hög tillväxttakt vilket innebär fokus på verksamhetsutveckling för att utnyttja skalfördelar på bästa sätt. Under året har NP3 utvecklat organisationen med nya medarbetare och aktivt arbetat med effektivisering av ett flertal processer. Det första robotiseringsinitiativet har genomförts med lyckat resultat där två processer inom ekonomifunktionen har robotiserats. Vid sidan av effektivisering och kostnadsbesparing har arbetet blivit mer stimulerande för NP3s medarbetare när repetitiva arbetsuppgifter robotiserats.

Medarbetare

NP3s organisation är platt och decentraliserad vilket främjar en entreprenöriell och kreativ kultur bland medarbetarna. Att ha en fortsatt effektiv och lyhörd organisation är en av bolagets främsta konkurrensfördelar, något som också värnats om i transformationen från ett litet nystartat bolag till ett börsbolag. Utifrån tydliga mål får varje medarbetare ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket skapar engagemang och arbetsglädje.

Bolagets värdegrund bygger på att medarbetarna är engagerade, trovärdiga och affärsmässiga i såväl interna som externa kontakter. I likhet med tidigare år har vision och gemensamma mål brutits ned i personliga handlingsplaner som har arbetats fram i hela organisationen.

I takt med bolagets fortsatta utveckling är det avgörande att hitta *best practice* i form av gemensamma riktlinjer och arbetssätt. De gemensamma verksamhetsrutinerna utvecklas kontinuerligt och finns lättillgängliga på bolagets intranät för att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen.

NP3 har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare förutom vd. Basen för avsättningen till stiftelsen har under året uppgått till ett prisbasbelopp per anställd och baserats på en kombination av uppsatta mål för tillväxt, resultat och verksamhetsutveckling. Vid utgången av året ägde stiftelsen totalt 36 285 stamaktier i NP3.

Under 2020 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram för tredje året i rad. Programmet används som ytterligare ett incitament för

Antal medarbetare uppdelade per arbetsområde

Antal medarbetare per affärsområde

medarbetarna att aktivt bidra till värdeskapande i verksamheten. Ett personligt ägarengagemang förväntas höja motivationen samt stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen i sin helhet.

Per den 31 december 2020 hade bolaget 46 medarbetare (45) varav 16 kvinnor (16) och 30 män (29). Fyra personer påbörjade sina anställningar under året och tre personer slutade. En medarbetare har under 2020 arbetat åt bolaget på konsultbasis. Inom bolagets affärsområden finns 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, Skellefteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Marie Selin
COO

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget värnar om medarbetarna och uppmuntrar till en hälsosam livsstil. För att motivera till träning och motion uppmuntras medarbetarna att via en friskvårdstimme per vecka röra på sig även under arbetstid om arbetet så tillåter. Dessutom får samtliga anställda ett friskvårdsbidrag för att underlätta individuell träning på sin fritid. Samtliga anställda omfattas även av en privat sjukvårdsförsäkring. För 2020 ligger sjukfrånvarotalet på 0,76 procent (0,43). Bolaget har följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer under pandemin och ett flertal medarbetare har utfört sitt arbete från hemmet för att undvika en ökad smittspridning.

Bolaget har utvecklade rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet inklusive tydliggjord ansvarsuppdelning. Regelbundna samrådsmöten sker med bolagets skyddsombud. Inga allvarliga arbetsplatsincidenter inträffade under året.

Ledning

NP3s ledning bestod i slutet av verksamhetsåret av vd, CFO, Förvaltningschef samt COO. Personerna i ledningsgruppen ansvarar för sina respektive ansvarsområden inom bolaget och bereder tillsammans med vd ärenden för styrelsen. I ledningsgruppen behandlas frågor av strategisk karaktär. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets tillväxt, risker, kapitalförsörjning och hållbarhetsarbete. Under de senaste tre åren har bolaget även drivit en operativ ledningsgrupp som är en tvärfunktionell grupp vars uppgift är att verka för optimerade processer inom organisationen. Under året rekryterades en ekonomichef genom externrekrytering och en affärschef genom internrekrytering, båda dessa personer ingår i den operativa ledningsgruppen. Under året har bolagets IR-chef avslutat sin anställning. IR-chefens arbetsuppgifter har omfördelats.

Medarbetarnas åldersfördelning

31 december	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal anställda	12	19	25	36	40	44	45
Antal konsulter	3	1	1	1	1	1	1

Snittåldern för samtliga medarbetare vid årets slut var 43 år.
Av 46 medarbetare var 16 kvinnor och 30 män.

Uthyrning och marknad

Fastighetsbeståndet har ökat och bolaget bildade ett nytt affärsområde i slutet av året. NP3 har därmed sju geografiska affärsområden med egna medarbetare i sex av dem. Det sjunde affärsområdet är under uppbyggnad. Organisationen är platt och i varje affärsområde finns en eller flera affärsansvariga som ansvarar för utveckling, tillväxt och marknadsföring i regionen. Dessutom finns affärsansvariga i Piteå, Skellefteå 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 bidrar till goda relationer med hyresgästerna.

Fastighetsförvaltning och drift

Bolaget har en egen förvaltningsorganisation som består av tekniska förvaltare, förvaltningsadministratörer, en projektansvarig och en förvaltningschef. Under året har ett fortsatt utvecklingsarbete bedrivits i syfte att optimera förvaltningen. Arbetet har varit såväl kvalitetshöjande som kostnadsbesparande och ytterligare steg inom systematisering, avtalsoptimering och energibesparing har tagits. Även erfarenhetsöverföring mellan de orter där NP3 är verksam bidrar till 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.

Koncerngemensamma funktioner

De koncerngemensamma funktionerna innefattar bland annat ekonomi, finansiering, transaktioner, investerarrelationer och verksamhetsutveckling. Under året har bolaget bytt IT-leverantör och jobbat aktivt med informationssäkerhet. Den digitala mognaden har ökat ytterligare och bolaget har lyckats behålla en god intern kommunikation under den pandemi som har härjat under året.

Personalkostnader

Kostnader för central administration uppgick under 2020 till 53 mkr (49). För 2020 uppgick kostnader för central administration i förhållande till hyresintäkter till 4,86 procent (4,91).

Hållbarhetsrapport

Vd-kommentar

På NP3 ser vi ingen konflikt mellan långsiktig ekonomisk hållbarhet och hållbarhetsfrågor – snarare tvärtom. Att vara en bra arbetsgivare, hyresvärd, kund och ett företag med gott anseende som begränsar sin miljöpåverkan är alla viktiga beståndsdelar för att vi ska kunna nå målet att ge våra aktieägare en god långsiktig avkastning.

Vi följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte – att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna – samtidigt som vi agerar i enlighet med en definition av hållbar utveckling som togs fram på uppdrag av FN redan 1987: ”en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov”.

Enkelt uttryckt: För NP3 går hållbarhet och långsiktig avkastning hand i hand.

Frågor som rör hållbarhet har alltid varit viktiga för NP3. Vi har alltid försökt att göra allt lite bättre och lite mer för varje år, även om vi inte alltid har kommunicerat det på ett tydligt sätt för omvärlden.

Under hösten 2020 skapade vi för första gången ett grönt ramverk under vilket vi genomförde en obligationsemission. Detta gröna ramverk gjorde att vi kunde nå fler investerare och få en bättre finansiering. Dessutom ökade detta upplysningskraven för bolagets löpande arbete med hållbarhet. Tidigare hade vi ofta gjort samma sak men inte kommunicerat det externt. Vi miljöcertifierade inte byggnader i någon större utsträckning även om vi hade kunnat – byggnadens miljöavtryck var ju trots allt detsamma. Det gröna ramverket skapade en tydligare bild av bolagets hållbarhetsprofil och utgör ett av flera goda skäl att vara transparent på detta område.

Vi har en välutvecklad dialog med alla våra intressenter. Som ett resultat av den dialogen har vi valt ut sju av FN:s 17 globala hållbarhetsmål som ligger närmast vår verksamhet och som vi kommer att ge högre prioritet. Det handlar givetvis i hög utsträckning om att minska klimatavtrycket. Under året har vi satt upp långtgående mål för att minska koldioxidutsläpp och energiförbrukning och dessa mål ska vi göra allt för att nå.

Vår hållbarhetsredovisning har blivit viktigare både för våra aktieägare och för våra övriga intressenter. Under 2020 har NP3 också anpassat hållbarhetsredovisningen så att vi nu för första gången kan redovisa i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå ”core”.

Hållbarhetsutmaningarna är stora och reella. Något som ger mig lugn när det handlar om NP3s konkreta arbete med dessa utmaningar är att jag känner våra medarbetares starka engagemang, ansvarstagande inställning och förmåga att hantera svåra utmaningar.

För NP3 är det även fortsättningsvis viktigt att hela tiden göra allt lite bättre. Det kommer vi göra även när det gäller hållbarhet.

Andreas Wahlén

Vårt hållbarhetsarbete

NP3s hållbarhetsarbete utgår från att ta långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Frågor om långsiktigt värdeskapande och hållbarhet är en integrerad del av den övergripande styrningen av företaget för vilka styrelse och vd är ytterst ansvariga. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i NP3s hållbarhetspolicy som baseras på FN:s Global Compacts tio internationella principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorruption.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är den kontinuerliga intressentdialog som NP3 genomför samt en väsentlighetsanalys. Intressentdialogen ger NP3 fördjupade insikter om våra intressenters förväntningar, krav och önskemål och bidrar till att belysa både risker och möjligheter för bolaget. De sex intressentgrupper som identifierats som viktigast är de som påverkas mest av bolagets verksamhet och/eller vars handlingar har betydande påverkan för NP3:

- Aktieägare
- Banker, långivare och investerare
- Hyresgäster
- Medarbetare
- Leverantörer och samarbetspartners
- Lokalsamhällen och intresseorganisationer

För att utveckla och förbättra verksamheten och organisationens hållbarhetsarbete har NP3 genom bland annat medarbetardialoger, styrelsemöten, samtal med leverantörer och hyresgäster, kartlagt och analyserat intressenternas förväntningar på NP3s verksamhet. Intressentdialogen visar vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna anser vara mest väsentliga för NP3. I analysen har också beaktats vilka områden som är väsentliga för NP3s övergripande mål och i vilken utsträckning NP3 kan påverka en hållbar utveckling i frågan.

I ljuset av intressentdialogen och väsentlighetsanalysen har NP3 identifierat vilka av FN:s 17 globala mål verksamheten bland annat kan bidra till, se bild nedan. Analysen ledde till att sju globala mål valts ut där NP3 anser sig ha störst möjlighet att påverka. Genom att integrera dessa sju mål i verksamheten når NP3 alla de tre dimensionerna av hållbar utveckling som fastslagits i de globala målen: ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Det samlade resultatet av intressentdialogen och väsentlighetsanalysen kan således sammanfattas enligt vad som framgår av matris på sidan 70.

FN:s Globala hållbarhetsmål

NP3s hållbarhetsarbete syftar främst till att främja flera delmål inom hållbarhetsmålen 3, 5, 7-8, 11-12 och 16.

	Fokusområde	Hur NP3 arbetar med frågan	FN:s Globala mål
Ekonomisk hållbarhet	**Ekonomiskt resultat**	NP3 skapar förutsättningar för en hållbar ekonomi genom att dels ge avkastning på det kapital som ägarna investerat i verksamheten, dels genom att fastigheterna skapar värde för kunderna: deras affär, medarbetare och ägare med hållbarhetsfrågorna i de olika kategorierna.	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
	Marknadsnärvaro	NP3 bidrar genom lokalt engagemang och aktiv marknadsnärvaro till sysselsättning och köpkraft samt till ett aktivt lokalt näringsliv.	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT; 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
	Antikorruption	NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN
Miljömässig hållbarhet	**Städer och samhällen**	NP3 arbetar med förbättring av våra tekniska installationer och med att ersätta fossilt bränsle med miljövänlig teknik. Vi tar fram långsiktigt hållbara lösningar för att åtgärda fastigheters miljörisker och miljöskulder. Miljöcertifiering övervägs vid nyproduktion samt större om- eller tillbyggnationer.	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
	Energi	NP3 ska årligen minska den totala energiförbrukningen (kwh) i jämförbart bestånd genom att arbeta mot uppsatta mål.	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
	Utsläpp och avfall	NP3 ska verka för att kontinuerligt minska verksamhetens koldioxidutsläpp samt sträva efter att minimera det avfall som går till deponi och förbränning.	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION
Social hållbarhet	**Hälsa och säkerhet i arbetet**	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 de krav som följer av lagar och avtal.	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE; 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
	Icke-diskriminering	NP3 arbetar för att diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma inom bolaget.	5 JÄMSTÄLLDHET; 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT; 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN
	Social utvärdering av leverantörer	NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners.	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION; 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Global Reporting Initiative (GRI)

Under 2020 har NP3 anpassat sitt hållbarhetsarbete för att kunna redovisa detta i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards på nivå Core. Hänsyn har även tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Rapporten för 2020 är första gången bolaget redovisar enligt GRI. Rapporten omfattar NP3 och dess dotterbolag.

Styrningen av bolagets hållbarhetsarbete har sin utgångspunkt i bolagets policyer, riktlinjer och övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. NP3s styrelse fastställer bolagets hållbarhetspolicy och övriga policyer. Samtliga policyer granskas årligen och uppdateras därefter vid behov. Externt relevanta policyer finns tillgängliga på NP3s webbplats.

NP3s redovisning enligt GRI nivå Core följer den huvudsakliga uppdelningen ekonomisk hållbarhet, miljömässig hållbarhet och social hållbarhet.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Affärsmodell

NP3 är ett börsnoterat fastighetsbolag vars affärsidé är att med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige.

NP3s affärsmodell präglas genomgående av långsiktighet. Bolagets långsiktiga värdeskapande är överordnat intresset av kortsiktiga vinster. Hållbarhetsarbetet är på så sätt integrerat i affärsmodellen.

NP3 arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt, vilket ger en stabil förfallostruktur på kontraktsportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunkturkänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risken för bolaget och dess intressenter.

NP3 är ett bolag med kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter. Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare, hyresgäster och leverantörer.

Affärsetik

I bolagets hållbarhetspolicy betonas de principer som styr NP3s förhållande till medarbetare, affärspartner och andra intressenter. Policyn är godkänd av NP3s styrelse. NP3s hållbarhetspolicy 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 hållbarhetspolicyn. Utöver hållbarhetspolicyn 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.

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Antikorruption	Etiska frågor diskuteras kontinuerligt av styrelse och ledning samt styrs av policy för affärsetik och hållbarhetspolicy. Möjlighet att rapportera misstanke om överträdelse till medlem av revisionsutskottet.

Utfall 2020

- Inga rapporterade fall av korruption eller missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning, eller misstanke om sådana.
- Inga ärenden avseende avsteg från hållbarhetspolicyn eller policyn för affärsetik inrapporterades.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Ekonomiska delmål för NP3 är att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie årligen ska uppgå till 12 procent och att avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

Detaljerad information om NP3s finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 102-110. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 1 392 mkr under 2020 och utgörs primärt av hyresintäkter, förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag samt värdeförändringar på fastigheterna. Fördelat värde till ägarna avser den utdelning som lämnas till ägarna. Det kvarvarande värdet uppgick till 409 mkr.

GRI-indikatorer avseende ekonomisk hållbarhet

GRI 201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde

	2020		2019	
Skapat ekonomiskt värde	Mkr	%	Mkr	%
Hyres- och övriga intäkter	1 089	78	1 003	69
Förvaltningsresultat, joint venture	19	1	7	0
Värdeförändringar	284	21	451	31
Summa	**1 392**	**100**	**1 461**	**100**

	2020		2019	
Fördelat ekonomiskt värde	Mkr	%	Mkr	%
Operativa kostnader	-239	17	-252	17
Medarbetare	-38	3	-36	2
Skatter	-229	16	-195	13
Kreditgivare	-225	16	-189	13
Ägare (föreslagen utdelning)	252	18	-234	16
Behållet ekonomiskt värde	**409**	**29**	**555**	**38**

GRI 205-2 Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption

I NP3s hållbarhetspolicy anges de principer som styr bolagets förhållande till medarbetare, affärspartner och andra intressenter. Utöver hållbarhetspolicyn har NP3 en policy för affärsetik som är mer detaljerad gällande frågor om bland annat mutor och upphandlingar och som ger konkret vägledning för exempelvis representation och gåvor. I NP3s hållbarhetspolicy ges också tydliga riktlinjer avseende antikorruption. Frågor avseende affärsetik och antikorruption diskuteras löpande vid personalträffar för att synliggöra och skapa kunskap inom dessa frågor. Samtliga medarbetare omfattas av och ska följa angivna policyer, som också hålls kontinuerligt tillgängliga för personalen.

GRI 205-3 Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder

NP3 har inte haft några konstaterade korruptionsincidenter under rapporteringsperioden och heller inga anmälningar. Således har inga åtgärder vidtagits.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

NP3s miljöåtaganden

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter. Vår framgång i detta arbete berör genom våra hyresgäster ett stort antal människors trivsel och arbetsmiljö. Miljöfrågorna integreras i det dagliga arbetet och verksamheten ska bedrivas resurseffektivt. Det innebär bland annat att NP3 alltid försöker välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön.

NP3 har länge och kontinuerligt arbetat med att minska bolagets påverkan på miljön. I praktiken tar detta sig uttryck bland annat genom att NP3 ska:

- Integrera miljöfrågorna i verksamheten så att företaget uppfyller myndigheters och kunders krav.
- Arbeta proaktivt för att tillsammans med hyresgäster värna om en hållbar miljö.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning i till exempel byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

Fastigheternas energiförbrukning

Fastigheternas energiförbrukning är, såsom för de flesta fastighetsbolag, den största klimatpåverkande faktorn och är därmed även NP3s viktigaste miljöfråga.

NP3 använder sig till stor del av individuell mätning och debitering, vilket innebär att hyresgästerna betalar för sin egen energiförbrukning. I samarbete med våra hyresgäster försöker vi ständigt hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar, gällande energibesparing och mer miljövänliga värmekällor.

NP3 har under 2020 för första gången kunnat arbeta fullt ut med en digitaliserad uppföljning av de fastigheter där bolaget har rådighet över förbrukningen gällande el- och fjärrvärme.

Då bolaget har tillgänglig statistik från och med helåret 2017 utgör detta år basår för bolagets energieffektiviseringsarbete.

Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2017 till 158 kWh/kvm LOA och för 2020 till 149 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 6 procent jämfört med basåret 2017. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning.

Koldioxidutsläpp

NP3 mäter och följer koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme, vilket även innefattar delar av hyresgästernas förbrukning. För att minska bolagets totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen. Från och med år 2021 pågår en successiv övergång till 100 procent vattenkraft för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen genom driftsoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt.

För 2020 uppgick utsläppet av koldioxid till 24 kg CO_2/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2020 utkommer först 2021. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

Långsiktig målsättning är att minska bolagets koldioxidutsläpp med 75 procent jämfört med basåret 2017 före utgången av år 2025.

Mål för minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp

Mot ovan angiven bakgrund har vi under 2020 konkretiserat våra mål avseende minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp. Vi har satt långtgående och förpliktande mål: I förhållande till basåret 2017, vilket var det år då bolaget för första gången hade tillgänglig årsstatistik, ska den totala energiförbrukning som NP3 står för ha minskats med 20 procent senast till 2025. Senast till 2025 ska också det totala koldioxidutsläpp som NP3 står för ha minskats med minst 75 procent.

Med kvadratmeter avses (LOA) uthyrbar area.

NP3s fokusområden för energi och utsläpp

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter	Kvartalsvis uppföljning av energicertifieringar och energimål i NP3s hållbarhetskommitté.
Energi och utsläpp	Styrs av hållbarhetspolicyn. Basår 2017, uppföljning av nyckeltal årligen.

Miljöcertifiering

NP3 har som mål att miljöcertifiera större ombyggnader och nyproduktion. Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsprogram. NP3 har under 2020 certifierat två nybyggda fastigheter och hade på balansdagen sex miljöcertifierade fastigheter. Ytterligare en certifiering har påbörjats under året och efter periodens utgång har miljöcertifiering påbörjats för tre om- eller nybyggnadsprojekt.

Miljöcertifierade fastigheter

Fastighet	Kommun	Kategori	Certifiering
Del av Ljusta 3:10	Sundsvall	Industri	Green Building
Del av Ödlan 6	Luleå	Handel	Green Building
Cementgjuteriet 5	Umeå	Handel	Green Building
Cisternen 26	Umeå	Kontor	BREEAM
Vivsta 13:84	Timrå	Övrigt	Green Building
Del av Släpvagnen 6	Östersund	Handel	Green Building
Baggen 3 [1]	Sundsvall	Industri	Green Building
Målås 4:3 [2]	Sundsvall	Industri	Green Building
Vivstamon 1:63 [2]	Timrå	Handel	Green Building
Sköns Prästbord 2:6 [2]	Sundsvall	Logistik	Green Building

[1] *Certifiering pågår*
[2] *Certifiering påbörjad efter periodens utgång*

Investering i energibesparande åtgärder

NP3 investerar kontinuerligt 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 2020 redovisas här.

- Laboratoriet 2, projekt i samarbete med hyresgäst, fjärrvärme har ersatts med att nyttja spillvärme från ishallens kylmaskin för att värma fastigheten. Energibesparing på värme beräknas till 80 procent.
- Målås 4:3, fjärrvärme har ersatts av en ny bergvärmeanläggning för värme och kyla. Energibesparing på värme beräknas till 65 procent.
- Sköns Prästbord 2:6, projekt i samarbete med hyresgäst, installation av ny bergvärmeanläggning för värme och kyla till grönsakshandel. Tilläggsisolering i tak och bortkoppling av fjärrvärme samt ny styrning för ventilation samt värme. Energibesparing beräknas till 85 procent på värme och 25 procent på el.
- Vivstamon 1:63, komplettering av befintlig bergvärmeanläggning, ny ventilation samt ny styrning av installationerna. Total energibesparing beräknas uppgå till 30 procent.
- Birsta 12:2, ny styrning för ventilation och värme samt ny ledbelysning. Total energibesparing beräknas till 25 procent.
- Fortlöpande utbyte till LED-armaturer på ett flertal fastigheter i beståndet med beräknade energibesparingar i intervallet 20-30 procent på el.

Minskat miljöavtryck genom digitalisering

Under de senaste två åren har NP3 digitaliserat ett flertal administrativa processer, vilket innebär ett minskat miljöavtryck.

Den månatliga lönehanteringen inklusive utlägg och körjournaler är numera helt digitaliserad och lönebeskeden distribueras till medarbetarna via Kivra. NP3 har även jobbat för att digitalisera både inkommande och utgående fakturor. Under 2020 har NP3 tagit emot drygt 38 000 leverantörsfakturor, 96 procent av dessa fakturor var digitala. Med tillämpning av en beräkningsmodell för grönt index framtagen av NEA, ett nätverk för elektroniska affärer, motsvarar denna förändring i våra rutiner ungefär den effekt som uppnås av 13 000 träd som absorberar koldioxid. Motsvarande siffror när det gäller kundreskontran är drygt 14 000 utgående fakturor, varav 59 procent var digitala, vilket motsvarar knappt 5 000 träd som absorberar koldioxid.

Under 2020 har bolaget även robotiserat ett par ekonomiprocesser med lyckat resultat.

GRI-indikatorer avseende miljömässig hållbarhet

302-1 Energianvändning inom organisationen

NP3 redovisar energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme.

I övriga fastigheter har hyresgästerna egna abonnemang för energiförsörjning och därmed har bolaget inte tillgång till den aktuella informationen. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till innehavstid. Se tabell på nästa sida.

GRI 302-1 Energianvändning inom organisationen

MWh	2020		2019		
	Faktisk energi-användning	Andel av total uthyrbar area	Faktisk energi-användning	Andel av total uthyrbar area	Förändring
Värme	64 892	55 %	73 770	58 %	-8 878
El	43 043	54 %	46 468	58 %	-3 425
Summa MWh	**116 896**		**120 768**		**-3 873**
Total uthyrbar area	1 435 879		1 350 223		85 657

GRI 302-4 Minskning av energianvändning

Den normalårskorrigerade snittförbrukningen i jämförbart bestånd för 2019 uppgick till 156 kWh/kvm LOA och för 2020 till 149 kWh/kvm LOA vilket innebär en minskning med 4 procent, då även innefattande delar av våra hyresgästers förbrukning.

För värme var minskningen från 95 kWh/kvm LOA till 92 kWh/kvm LOA och för elektricitet från 60 till 57 kWh/kvm LOA.

CRE 1 Byggnaders energiintensitet

Normalårskorrigerad total snittförbrukning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme uppgick för värme till 93 kWh/kvm och för elektricitet till 56 kWh/kvm.

GRI 305-2 Inköpt energi - indirekta utsläpp av växthusgaser

NP3 redovisar koldioxidutsläpp från energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme. I övriga fastigheter har hyresgästerna egna abonnemang för energiförbrukning och därmed har bolaget inte tillgång till den aktuella informationen. Den el NP3 levererar till hyresgästerna är residualmix, med emissionstal hämtade från Energimarknadsinspektionen. Från och med år 2020 har NP3 påbörjat köp av elektricitet som produceras enbart med vattenkraft vilket framåtriktat kommer att ge noll koldioxidutsläpp. Utsläpp för fjärrvärme är baserad på faktisk förbrukning där emissionstalen för att beräkna utsläpp är hämtade från respektive fjärrvärmeleverantör. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandetid.

GRI 305-2 Indirekt utsläpp från bolagets fastigheter

	2020		2019		
Faktisk förbrukning av inköpt energi	ton CO_2	Andel av total uthyrbar area	ton CO_2	Andel av total uthyrbar area	Förändring
Fjärrvärme	4 349	55 %	4 310	58 %	39
Elektricitet	14 571	54 %	11 652	58 %	2 919
Totalt ton CO_2e	**19 477**		**15 994**		**2 958**
Total uthyrbar area	1 435 879		1 350 223		85 657

GRI 305-2 Utsläpp av växthusgaser, ursprung

Förbrukning av Inköpt energi	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Fjärrvärme	Respektive energileverantör via insamlings- och uppföljningssystemet Mestro	Emissionsfaktor för respektive leverantör
Elektricitet	Respektive energileverantör via insamlings- och uppföljningssystemet Mestro	Emissionsfaktor för Residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen

GRI 305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser

	2020		
Källa	Utsläpp ton CO_2	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Företagsfordon, tjänsteresor	52,1	Internt inhämtad information	Beräknad via Carbon Footprint Ltd
Privata fordon, tjänsteresor	3,8	Internt inhämtad information	Beräknad via Carbon Footprint Ltd
Tjänsteresor med flyg	7,2	Internt inhämtad information	Beräknad via Carbon Footprint Ltd
Totalt	**63,1**		

GRI 305-4, CRE 3 Intensitet avseende växthusgasutsläpp

	2020	2019
Utsläpp från värme och el CO_2e kg/kvm	24,37	20,66

GRI 307-1 Överträdelser av gällande lagar och bestämmelser

NP3s framgångar är beroende av hyresgästers, anställdas, ägares, myndigheters och andra intressenters förtroende för att bolaget agerar på ett ansvarsfullt och miljömässigt hållbart sätt. Som framgår av NP3s hållbarhets- respektive miljöpolicy bedriver bolaget ett miljöarbete som alltid ska följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra miljökrav som berör verksamheten. I samband med årligen återkommande bedömningar av huruvida dessa policyer ska revideras görs en uppföljning av att de har följts.

HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR

CRE 8 Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från fristående certifieringsorgan.

Certifiering	Antal fastigheter	Verksamhet	Uthyrbar area
BREEAM Good	1	Kontor	4 599
Green Building	5	Handel/industri/övrigt	17 243
Pågående certifieringar	4[1]	Industri/kontor/handel	8 435
Certifierad uthyrbar yta			**30 277**

[1] *Varav tre stycken påbörjats efter periodens utgång*

SOCIAL HÅLLBARHET

NP3s ansvarstagande för social hållbarhet innebär att bolaget ska vara en respekterad arbetsgivare som erbjuder sina medarbetare bra anställningsvillkor och en god arbetsmiljö, att våra hyresgäster ska ha bra och säkra lokaler, att vi ska vara och uppfattas som en pålitlig affärspartner för kunder och leverantörer, att vi är goda grannar på de platser och orter där vi finns och allmänt verkar på ett sätt som gör att vi kan upprätthålla ett högt förtroende. På ett globalt plan respekterar och stödjer vi på de sätt vi kan de mänskliga rättigheterna.

Medarbetare

NP3 är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera och behålla kompetent personal.

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 alla krav enligt lagar, föreskrifter 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, har ett proaktivt förhållningssätt till hälsa och säkerhet och förbättrar kontinuerligt medvetenhet, kompetens och kunskap inom området.

NP3 stödjer aktivt motion och förebyggande hälsa. Välmående och friska medarbetare gynnar bolaget. NP3 som arbetsplats ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Arbetsplatsen ska vara fri från mobbning, särbehandling eller annan kränkande behandling. Alla medarbetare ska känna sig trygga och respekten för oliktänkande ska säkras.

Icke-diskriminering

NP3 har en tydlig antidiskrimineringspolicy enligt vilken bolaget ska vidta aktiva åtgärder för att uppnå likabehandling, motverka diskriminering och särbehandling och verka för lika rättigheter och möjligheter. Alla medarbetare ska ges samma möjligheter. Vid rekrytering eller befordran av medarbetare utgår bolaget från de kvalifikationer som krävs oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder.

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Likabehandling och icke-diskriminering	Styrs av jämställdhetspolicyn och antidiskriminerings- och likabehandlingspolicyn. Uppföljning av arbetet för likabehandling och icke-diskriminering sker vid det årliga uppföljningssamtalet med varje medarbetare.
Hälsa och säkerhet	NP3 har utvecklade rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete. Samråd hålls regelbundet där bolagets skyddsombud medverkar. Dokumenterad riskkartläggning är genomförd och uppföljning har gjorts för 2020. Rutiner finns i personalhandboken för hantering av hälsorelaterade frågor.
Social utvärdering av leverantörer	Styrs av hållbarhetspolicyn där NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners.

Utfall 2020

- Sjukfrånvaron för bolaget var 0,76 procent (0,43).
- Inga fall avseende diskriminering eller trakasserier har rapporterats.
- Under 2020 genomfördes en lönekartläggning som visar att det inom NP3 inte finns någon löneskillnad som kan härledas till kön.

Viktiga interna dokument för styrning och uppföljning

- Personalhandbok
- Arbetsmiljöpolicy
- Jämställdhetspolicy
- Antidiskriminerings- och likabehandlingspolicy
- Lönepolicy
- Hållbarhetspolicy

Hyresgäster

NP3 är ett bolag med kundfokus. Utvecklingen av vårt fastighetsbestånd bygger på ett nära samarbete och långsiktiga relationer med hyresgästerna. Vi tillgodoser hyresgästerna med ändamålsenliga lokaler som gynnar deras verksamheter. Vår lokala närvaro bidrar till kännedom om kundernas önskemål och behov och samtidigt till tillgänglighet och engagemang i hyresgästernas verksamhet. Att våra lokaler ska vara säkra är en självklarhet. Skyddsronder och besiktningar genomförs årligen på samtliga fastigheter där NP3 står för den aktiva förvaltningen.

Uppförandekod och uppföljning av krav på leverantörer

NP3 genomför kontinuerligt utvärdering och uppföljning av leverantörer och andra samarbetsparter. De företag som levererar varor och tjänster till NP3 ska uppfylla våra krav avseende arbetsmiljö och etisk standard och uppdragen ska utföras på ett miljömedvetet sätt.

NP3 har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkra att arbetsförhållanden och affärsetik hos våra leverantörer uppfyller NP3s krav avseende etik, arbetsmiljö och hållbarhet. Vid utvärdering av framtida och nuvarande leverantörer ska principerna i uppförandekoden tillämpas.

Viktiga interna dokument för styrning och uppföljning

- Hållbarhetspolicy
- Policy för affärsetik
- Antikorruptionspolicy
- Leverantörskod
- Miljöpolicy

Mänskliga rättigheter

I enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter stödjer och respekterar NP3 skyddet av mänskliga rättigheter och säkerställer att medverkan till brott mot mänskliga rättigheter inte förekommer.

Medlemskap och samarbeten under 2020

Organisation	Roll och syfte
Fastigo	Arbetsgivarorganisation som hjälper NP3 att skapa ett bra förhållande mellan bolaget och anställda.
Fastighetsägarna Mittnord	Medlemsorganisation som arbetar med opinionsbildning, medlemsservice, juridiska frågor, miljöfrågor, hyresförhandling, kommunikation och utbildning.
Handelskammaren Jämtland, Västernorrland & Västerbotten	Medlemsorganisation som aktivt verkar för att skapa attraktiva regioner där människor vill leva, där företag vågar investera och politiker förbättrar villkoren tillsammans med invånarna.
Hand in Hand	Ideell organisation som arbetar med entreprenörskap som ett effektivt, långsiktigt och hållbart sätt att bekämpa fattigdom.

Härutöver stödjer NP3 ett flertal lokala idrottsföreningar på de orter där vi är verksamma. Många av dessa idrottsföreningar har även sociala projekt, se till exempel GIF Sundsvalls projekt Back 2 Basics http://gifsundsvall.se/samhallsansvar/

GRI-indikatorer avseende social hållbarhet

GRI 401-1 Antal och andel nyanställda samt personalomsättning

	2020	2019
Antal anställda vid årets början	44	40
Antal nyanställningar	4	5
Antal avslutade anställningar	3	1
Antal anställda vid årets slut	45	44
Personalomsättning	6,7 %	2,4 %

GRI 403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron på NP3 är stadigvarande låg. Under 2020 var den 0,76 procent (0,43). Inga fall av arbetsrelaterade skador eller sjukdomar konstaterades under 2020.

GRI 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation

Varje år genomförs medarbetardialoger med samtliga medarbetare.

GRI 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare

NP3s styrelse har under 2020 bestått av 5 personer (6) varav 2 kvinnor (2) och 3 män (4).

Ledningsgruppen har under 2020 bestått av 4 personer (4): vd, CFO, COO och förvaltningschef, varav 1 kvinna (1) och 3 män (3).

Per den 31 december 2020 hade bolaget 46 medarbetare (45) varav 16 kvinnor (16) och 30 män (29). En medarbetare har under 2020 arbetat åt bolaget på konsultbasis.

Åldersfördelning	<30	30-39	40-49	50-59	60-66
Antal	6	13	13	13	1

GRI 406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder

Inga fall avseende diskriminering har rapporterats under 2020.

GRI 416-1 Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet

Skyddsronder och besiktningar genomförs på samtliga fastigheter där våra driftleverantörer är engagerade.

GRI 419-1 Överträdelser av gällande lagar och bestämmelser

Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

GRI-index

GRI upplysning	Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn		NP3 Fastigheter AB (publ)
102-2	De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna	8-9	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Sundsvall
102-4	Länder som organisationen har verksamhet i		Sverige
102-5	Ägarstruktur och företagsform	60-63, 89	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	10, 32-35	
102-7	Organisationens storlek	64-66, 76	
102-8	Medarbetardata	64, 65, 76	
102-9	Organisationens leverantörskedja	22-23,76	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga ändringar har skett under redovisningsperioden.
102-11	Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen genomsyrar NP3s hållbarhetsarbete generellt och finns inskriven i NP3s hållbarhetspolicy samt uppförandekod för leverantörer. NP3s tillämpning av försiktighetsprincipen sker bland annat genom systematisk hantering av fastigheternas förvaltning och drift vilket förebygger problematik kopplat till inomhusmiljö och hälsa, samt vid användning av nya material och produkter.
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	61, 71, 73, 89	
102-13	Medlemskap i branschorganisationer och sammanslutningar		Fastigo, Fastighetsägarna Mittnord, Handelskammaren Jämtland, Västernorrland och Västerbotten, Hand in Hand.
102-14	Uttalande av vd/ordförande	4-5, 68	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policyer	64-65. 71-72, 75,76, 89-95	
102-18	Organisationens bolagsstyrning	89-95	
102-40	Organisationens intressenter	69	
102-41	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal		Samtliga utom vd omfattas av kollektivavtal
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	69	
102-43	Former för kommunikation med intressenter	69	
102-44	Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter	69-70	
102-45	Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas	122	Redovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. GRI-redovisningen har sin utgångspunkt i frågor rörande bolagsstyrning och sociala aspekter Målsättningen är att successivt inkludera mer data rörande miljöpåverkan.
102-46	Process för väsentlighetsanalys	69	
102-47	Fokusområden	70	
102-48	Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info		Ingen omräkning/ändring av data/info har gjorts
102-49	Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		Rapporten 2020 är första gången som bolaget redovisar i enlighet med GRI.
102-50	Redovisningsperiod		2020-01-01–2020-12-31
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		2020-04-08
102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
102-53	Kontaktperson för redovisningen		Vd
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive	71	Uttalande om hur organisationen har redovisat enligt GRI. Redovisningen följer GRI nivå "core".
102-55	GRI-innehållsindex	77-79	
102-56	Policy och rutiner för extern granskning	136	

GRI-index

GRI upplysning	Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
VÄSENTLIGA ASPEKTER, HÅLLBARHETSSTYRNING OCH RESULTATINDIKATORER			
EKONOMISKT ANSVAR			
GRI 201	**Ekonomiskt resultat**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	89-95	
103-3	Uppföljning	89-95	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	71	
GRI 205	**Antikorruption**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	71, 76	
103-3	Uppföljning	71	
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption	72. 76, 94-95	
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	72	Bolaget har inte haft några konstaterade korruptionsincidenter under rapporteringsperioden.
MILJÖANSVAR			
GRI 302 CRE 1	**Energi**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70, 72-74	
103-2	Hållbarhetsstyrning	22, 25, 72-73	
103-3	Uppföljning	72	
302-1	Energianvändning inom organisationen	74	
302-4	Minskning av energianvändning	74	
CRE 1	Byggnaders energiintensitet	74	
GRI 305 CRE 3	**Klimatpåverkan**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	72	
103-3	Uppföljning	72-73	
305-2	Inköpt energi - indirekta utsläpp av växthusgaser	74	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	74	
305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	75	NP3 redovisar klimatpåverkan per uthyrbar area (kvadratmeter).
CRE 3	Utsläppsintensitet i byggnader	75	Avser klimatutsläpp från, elanvändning och fjärrvärme i förvaltningsverksamheten per uthyrbar area. Beräkningsfaktorer är från Energimarknadsinspektionen och energileverantörer.
GRI 307	**Efterlevnad av lagar och bestämmelser**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	70, 75, 76, 84-88, 95	
103-3	Uppföljning	75	
307-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	75	Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

GRI-index

GRI upplysning	Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR			
CRE 8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	75	
SOCIALT ANSVAR			
GRI 401	**Anställningsförhållanden**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	64-65, 69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	64-65	
103-3	Uppföljning	75	
401-1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	65, 76	
GRI 403	**Medarbetares hälsa och säkerhet**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70, 75	
103-2	Hållbarhetsstyrning	65	
103-3	Uppföljning	76	
403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro	76	
GRI 404	**Kompetensutveckling**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	75	
103-3	Uppföljning	75	
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	76	Samtlig personal utvärderas och följs upp vid årliga utvecklings-samtal.
GRI 405	**Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	70, 75	
103-3	Uppföljning	75	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare	65, 76	
GRI 416	**Hyresgästers hälsa och säkerhet**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	76	
103-3	Uppföljning	76	
416-1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	76	Skyddsronder och besiktningar genomförs på samtliga fastigheter där NP3 står för den aktiva förvaltningen.
GRI 419	**Socioekonomisk regelefterlevnad**		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	69-70	
103-2	Hållbarhetsstyrning	75-76, 84-88	
103-3	Uppföljning	71, 75-76	
419-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	76	

Förvaltningsberättelse 2020

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

Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via hel- och delägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning. Bolaget har 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 hade bolaget 46 medarbetare.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 091 mkr (1 006).
- Koncernen redovisade ett driftöverskott om 817 mkr (718) och ett resultat före skatt om 824 mkr (934).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 47 mkr (45).
- Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om -27 mkr (-26) och ett resultat före skatt om 3 mkr (11).

Kommentarer till årets resultat finns på sidorna 103 och 109.

Årets väsentliga händelser

- Under året har koncernens förvärvat 35 fastigheter till ett värde om 792 mkr samt avyttrat fem fastigheter till ett värde om 146 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 193 mkr och i nybyggnationer till 78 mkr, totalt 271 mkr.
- Under första halvåret förvärvade koncernen fastigheter till ett värde om 315 mkr där största förvärvet ligger i Falun. Under andra halvåret förvärvade koncernen fastigheter för 476 mkr där de största förvärven ligger i Västerås och Borlänge.
- I december gick NP3 in som 50-procentig delägare i ett gemensamt ägt joint venture bolag, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, med AB Sagax. Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra äger direkt och genom bolag 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 440 mkr.
- Som en del av bolagets expansion till ett nytt närliggande geografiskt område etablerades Mellansverige som ett eget affärsområde.
- Med stöd av bemyndigandet som erhölls vid årsstämman den 15 juni 2020 genomförde NP3 under det andra kvartalet en riktad nyemission av 3 100 000 preferensaktier till en kurs om 29 kr/aktie. Genom nyemissionen tillfördes NP3 cirka 90 mkr.
- Under tredje kvartalet har NP3 emitterat en grön senior icke säkerställd obligation om totalt 500 mkr inom ett rambelopp om totalt 800 mkr. De nya obligationerna förfaller till betalning i januari 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med en marginal om 3,90 procent per år. Av emissionslikviden användes 400 mkr för återköp och förtidsinlösen för att i sin helhet refinansiera bolagets obligationslån 2017/2021.
- I slutet av november erhöll NP3 ett långsiktigt kreditbetyg, "BB" med stabila utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är att fortsätta sin tillväxt genom selektiva förvärv i samtliga affärsområden inklusive det nya affärsområdet Mellansverige. För att bli en etablerad aktör och nå en effektiv förvaltning på de större orterna i det nya affärsområdet är bolagets ambition att nå 100 000 kvm uthyrbar area per ort. NP3s fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad till målet att generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent, vilket också säkerställer att NP3 uppfyller sitt mål om att dela ut cirka 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter skatt till bolagets stam- och preferensaktieägare.

Hållbarhetsrapport

NP3 har valt att redovisa bolagets hållbarhetsrapport som ett separat avsnitt före förvaltningsberättelsen, se sidorna 67-79.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 492 748 871
Årets resultat	498 838
Summa	**1 493 247 709**
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelas 3,60 kr/stamaktie	195 620 206
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	55 900 000
Balanseras i ny räkning	1 241 727 503
Summa	**1 493 247 709**

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 registrerade stamaktier samt 27 950 000 registrerade preferensaktier.

Covid-19 – Pandemins påverkan på NP3

Hyresförvaltning

Den mest omedelbara risken för NP3s verksamhet är osäkerheten avseende hyresgästernas förmåga att på kort och lång sikt kunna betala sin avtalsenliga hyra. En av styrkorna i NP3s verksamhet är diversifiering mellan olika branscher i bolagets hyresportfölj. Bolaget har konstaterat att hyresgäster i vissa särskilda segment såsom restauranger, hotell, lekland och delar av sällanköpshandel hittills har varit mest påverkade av krisen genom minskade intäkter och besökare. För vissa andra branscher som till exempel konsumtionshandel och industri har påverkan varit mindre. Om pandemin blir långvarig finns dock en allmän risk för minskad efterfrågan på lokaler som kan leda till ökad vakans och sjunkande hyresnivåer som följd. I spåren av pandemin gör bolaget individuella överenskommelser med hyresgäster om tillfällig övergång från kvartalsvis till månadsvis inbetalning av hyran men även avtal om tillfälliga hyresrabatter.

Per bokslutsdagen hade bolaget erhållit inbetalningar för 99 procent av det justerade hyresvärdet för fjärde kvartalet 2020, resterande del har reserverats som kundförlust. Under 2020 påverkades bolaget av rabatter och affärsuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 11 mkr där statligt stöd sedan har erhållits med 2 mkr.

Sammanlagt hade NP3 vid årets slut beviljat omläggning av hyrorna för kvartal ett 2021 från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar om totalt 3 mkr medan värdet av hyresrabatter uppskattas till 1 mkr. Totalt har 99 procent av aviserade förfallna hyror för kvartal ett inbetalats vid rapporttillfället.

Finansiell ställning

Per den 31 december 2020 hade bolaget likvida medel och befintliga kreditfaciliteter uppgående till 324 mkr. Vid samma tidpunkt hade NP3 låneförfall inom de närmsta tolv månaderna uppgående till 1 629 mkr vilka i sin helhet avsåg banklån. Bolaget för löpande dialoger med sina banker för att i god tid innan förfall nå överenskommelser om förlängning av dessa lån. Per rapportdagen för bolagets bokslutskommuniké hade bolaget enligt kreditbeslut hos långivare erhållit löften om låneförlängningar uppgående till 1 235 mkr på löptider om tre till fem år för ovan låneförfall om totalt 1 629 mkr. I tillägg hade NP3 enligt kreditbeslut från långivare erhållit ytterligare överenskommelser om låneförlängningar om 1 579 mkr på en löptid om tre till fem år för förfall mellan ett och två år från bokslutsdatum.

Sedan krisens inledning har dess effekter på NP3s verksamhet och finansiella resultat varit relativt begränsade. Samtidigt har finans- och kapitalmarknaden återgått till ett normaltillstånd med finansieringskostnader på samma nivå som före krisen. Det är dock för tidigt att dra några slutsatser om krisens längd och dess totala påverkan på NP3s verksamhet. Om krisen blir långvarig och förvärras kan även refinansiering av befintliga lån försvåras. Arbetet med att säkerställa bolagets finansiella ställning och beredskap för att hantera negativa effekter av en mer utdragen pandemi kommer följaktligen att ha fortsatt hög prioritet i bolagets finansiella planering.

Transaktion och värdering

Parallellt med att bolaget kontinuerligt utvärderar effekterna av covid-19 på verksamheten har en förstärkning av bolagets likviditet och finansiella ställning medfört att bolaget gradvis åter börjat agera på förvärvsmöjligheter under kvartal tre och fyra. Fastighetsvärderingarna ligger på en stabil nivå med en positiv värdeökning för året tack vare en fortsatt positiv utveckling på kassaflödet jämfört med den negativa påverkan som en något högre avkastningsnivå har haft på värderingarna. På längre sikt bedömer bolaget att det finns en risk att värderingen kan komma att påverkas negativt av minskande kassaflöden och sjunkande hyresnivåer.

Projektverksamheten

Bolaget har hittills inte sett några väsentliga effekter på pågående projekt. En fördel med att bolagets verksamhet främst finns i norra Sverige är att näringslivet i högre omfattning än i storstadsregionerna är mer lokalt förankrat och därför är bygg- och anläggningsverksamheten än så länge påverkad i en mindre omfattning. Bolaget lägger stor vikt vid att genomföra sina pågående projekt då dessa i en majoritet av fallen är kopplade till redan tecknade hyresavtal.

Organisation

NP3s geografiskt utspridda organisation har bland annat medfört att medarbetarna är vana vid att arbeta och kommunicera via digital teknik. Medarbetare arbetar till stor del hemifrån för att minska risken för smittspridning. Uppdatering till medarbetarna sker via regelbundna digitala möten.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid årets slut	388	358	344	234	197
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid årets slut, tusen kvm	1 436	1 350	1 308	934	787
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	12 582	11 402	10 496	7 732	6 165
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 762	8 446	8 024	8 278	7 833
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	91	93
Överskottsgrad, % [1]	75	71	70	71	72
Direktavkastning, % [1]	6,9	6,7	6,6	6,9	7,2
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % [1]	17,4	25,2	16,6	18,6	21,1
Avkastning på eget kapital, % [1]	15,2	21,4	15,7	18,6	21,1
Avkastning på eget kapital, före skatt, % [1]	19,0	25,3	19,2	23,0	26,0
Avkastning på förvaltningsresultat, % [1] [2]	12,9	13,2	12,8	13,1	13,1
Skuldsättningsgrad, ggr [1]	1,6	1,6	1,9	1,8	1,6
Skuldkvot, ggr [1]	9,6	9,4	9,7	9,8	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr [1] [2]	3,4	3,5	3,3	3,6	3,7
Belåningsgrad, % [1] [2]	57,3	58,0	61,7	60,8	58,3
Soliditet, % [1]	34,7	34,7	32,4	32,5	35,3
Genomsnittlig ränta, %	2,73	2,76	2,60	2,67	2,66
Aktierelaterade, stamaktie					
Antal stamaktier vid årets slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	51 548
Eget kapital, kr/stamaktie [1]	68,67	61,42	50,93	47,51	41,69
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie [1]	80,47	70,36	57,81	52,61	45,09
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie [1] [2]	9,26	8,07	6,54	5,79	4,90
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	11,12	13,60	8,04	8,22	7,89
Utdelning, kr/stamaktie	3,60[3]	3,40	3,00	2,70	2,40
Aktiekurs vid årets slut kr/stamaktie	121,20	113,00	61,00	52,00	46,00
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	27 950	24 850	21 736	-	-
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	32,00	32,00	-	-
Resultat, kr/preferensaktie	2,00	2,00	2,00	-	-
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00[3]	2,00	2,00	2,00	-
Aktiekurs vid årets slut kr/preferensaktie	32,80	36,50	31,90	-	-

[1] Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidorna 130-131.
[2] Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Definitionen av belåningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag och joint venture exkluderats. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.
[3] Av styrelsen föreslagen utdelning.

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2020 Kvartal 4 okt-dec	2020 Kvartal 3 jul-sep	2020 Kvartal 2 apr-jun	2020 Kvartal 1 jan-mar	2019 Kvartal 4 okt-dec	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	2019 Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade								
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång	388	382	372	368	358	344	336	338
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 436	1 406	1 392	1 381	1 350	1 309	1 266	1 290
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	12 582	12 079	11 845	11 730	11 402	10 661	10 309	10 414
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 762	8 591	8 509	8 494	8 446	8 145	8 144	8 073
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	92	93	93	93	92	93
Överskottsgrad, % [1]	76	81	75	68	71	78	73	65
Direktavkastning, % [1]	6,9	6,9	6,8	6,8	6,7	7,0	6,9	6,7
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, stamaktie % [1]	17,4	21,8	22,3	23,6	25,2	16,6	16,9	17,1
Avkastning på eget kapital, % [1]	15,2	18,7	19,0	20,1	21,4	14,8	15,3	15,6
Avkastning på eget kapital, före skatt % [1]	19,0	22,5	22,7	23,8	25,3	17,8	18,9	18,8
Avkastning på förvaltningsresultat % [1] [2]	12,9	12,9	12,4	13,1	13,2	13,9	13,6	13,1
Skuldsättningsgrad, ggr [1]	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
Skuldkvot, ggr [1]	9,6	9,3	9,4	9,5	9,4	9,3	9,3	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr [1] [2]	3,5	3,5	3,3	3,2	3,3	3,7	3,6	3,3
Belåningsgrad, % [1] [2]	57,3	57,6	58,0	58,3	58,0	58,8	58,7	59,9
Soliditet, % [1]	34,7	33,8	34,5	34,6	34,7	32,7	33,0	33,1
Genomsnittlig ränta, %	2,73	2,74	2,92	2,88	2,76	2,75	2,72	2,71
Aktierelaterade, stamaktie								
Antal stamaktier 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]	68,67	64,80	62,43	62,36	61,42	53,67	51,51	52,56
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie [1]	80,47	75,39	72,59	71,96	70,36	62,35	59,70	59,85
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie [1] [2]	2,49	2,57	2,25	1,94	2,10	2,26	2,02	1,69
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	5,58	2,39	1,75	1,41	7,76	2,06	2,06	1,73
Aktiekurs vid periodens slut kr/stamaktie	121,20	122,80	88,00	70,10	113,00	98,90	80,60	75,00
Aktierelaterade, preferensaktie								
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	27 950	27 950	27 950	24 850	24 850	24 850	24 850	21 736
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Aktiekurs vid periodens slut kr/preferensaktie	32,80	33,60	30,40	26,50	36,50	36,00	34,30	34,20

[1] Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner, se sidan 131.
[2] Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Definitionen av belåningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag och joint venture. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag och joint venture exkluderats. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

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 begränsas och hanteras riskerna på bästa sätt i så stor utsträckning som möjligt.

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. Nedanstående riskfaktorer avser de generella risker som över en konjunkturcykel skulle kunna ha en påverkan på NP3s verksamhet. I riskavsnittet har sålunda inte tagits specifik hänsyn till de omedelbara risker som covid-19-pandemin har på samhälle och ekonomi samt i förlängningen på bolagets verksamhet. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är indirekt desamma som för koncernen.

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 kategorierna handel, industri, lager/logistik och övrigt. Spridningen i geografiskt hänseende, antal kontrakt, branscher och kategorier 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.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
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 kontraktsportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunkturkänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risk.	🟩	🟨
Kundförluster, kreditrisk	NP3s primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	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. Riskpolicyn anger att maximalt fem procent av hyresvärdet ska vara exponerat mot en enskild hyresgäst.	🟨	🟩
Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för bland annat el, vatten, värme och snöröjning. 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 löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar med leverantörer i syfte att sänka kostnaderna. Genom att hyresgästen ofta själv står för kostnaderna för el, vatten, värme och snöröjning, minskar bolagets exponering för variationer.	🟩	🟩

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.
K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Förvärv och investeringar

Bolaget är ett tillväxtbolag och genomför en stor mängd transaktioner varje år vilket är förenat med viss risk. Detsamma gäller investeringsverksamheten med hyresgästanpassningar 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 väl inarbetad process för att minska risk i transaktioner. Bolaget gör inte större investeringar på spekulation utan på i förhand givna villkor.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Transaktionsrelaterade risker	Transaktionsrelaterade risker utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska brister. Även vissa risker för skatter och juridiska tvister finns.	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 noggrann analys och Due Diligence. Risker hanteras via avtal i form av garantier mot säljaren och priset baseras på en extern värdering.		
Risker i projektinvesteringar vid ny- till- och ombyggnader	Risker i projektinvesteringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisker.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny- till- eller ombyggnader görs mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Krav ställs på entreprenörer gällande miljöhänsyn och bedömning av arbetsmiljörisk genomförs vid varje projekt.		

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 kraftiga värdeförändringar under kort tid som låg.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Lägre marknadsvärde på fastigheter	Fallande marknadsvärden 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 stor negativ påverkan på grund av fallande marknadsläge på en viss ort minskas genom fastigheternas geografiska spridning.		

Skatt

Förändringar i skattelagstiftning såsom nivån på företagsbeskattning, ränteavdragsbegränsningar, fastighetsskatt eller andra tillämpliga skatter har en påverkan på bolagets resultat. Risk i felaktig tolkning eller tillämpning av lagar och regler gällande skatter och moms kan få konsekvenser för resultat och ställning. Skatt påverkar dessutom kalkyler och kan få inverkan på värderingsberäkningar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Förändringar i skattelagstiftning	Förändringar i skattelagstiftningen såsom företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Bolaget har ett tydligt och okomplicerat upplägg avseende skatt. Kontinuerlig utbildning inom området görs och vid behov tas hjälp av extern expertis inom skatteområdet.		

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.
K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden och av 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. För mer information se not 24, sid 126.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Försvårad finansiering och refinansiering	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till avsevärt ökade kostnader.	Bolagets planerade expansionstakt är 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 låneförfallostruktur. Bolaget har ett väl fungerande samarbete med bankerna.		
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.		
Motpartsrisk, bank	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framförallt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering till bolaget.	Bolagets motpartsrisker inom bank hanteras genom att upplåning fördelats på framförallt fem olika banker. På så sätt minskas den totala motpartsrisken i bankmedel, upplåning och derivat.		

Effekt på belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per den 31 dec 2020

Förändring, %	-15	-10	-5	0	5	10	15
Värdeförändring, mkr	-1 887	-1 258	-629	0	629	1 258	1 887
Belåningsgrad, %	67,0	63,4	60,2	57,3	54,6	52,2	50,0

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per den 31 dec 2020

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	84	88	93	98	ET
Räntetäckningsgrad, %	3,0	3,2	3,4	3,6	ET

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.
K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Miljörisk

Risken för klimatförändringar har bedömts som en mindre betydande risk för NP3. Bedömningen är dock att risken kan komma att öka och på sikt utgöra en betydande risk. För NP3 bedöms miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter som en betydande risk som kan ge en påverkan på bolaget.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Miljörisk kopplat till klimat	För NP3 innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, framförallt gällande ökande nederbördsmängder men även andra förändringar i klimatet som påverkar fastigheterna eller fastigheternas drift. NP3 bedömer riskerna som potentiellt ökande på lång sikt. Även miljöpolitiska beslut kan komma att påverka bolagets kostnader.	Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastigheternas eller investeringens känslighet för klimatförändringar. Rutiner för drift och förvaltning vid extrema väderförhållanden har vidareutvecklats. Miljöaspekter prioriteras i samtliga delar av verksamheten och bolaget följer utvecklingen i fråga om rättslig reglering.		
Miljörisk kopplat till föroreningar	Om förorenad mark upptäcks på någon av bolagets fastigheter behöver marken troligen saneras. Bolaget kan då åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande.	Bolaget har god kännedom på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet och kontrollerar alltid tidigare verksamhet vid förvärv av fastigheter.		

Medarbetare och organisation

Bolagets human- och strukturkapital är dess viktigaste tillgång och utvecklingen är till hög grad beroende av förmågan att kunna behålla och motivera medarbetare. En välmående organisation och nöjda medarbetare ökar dessutom möjligheten till goda rekryteringar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Medarbetarrisk	NP3 har en relativt liten personalstyrka där vissa nyckelfunktioner är personberoende och förlusten av en eller flera nyckelpersoner kan innebära att bolaget inte når uppsatta mål.	Bolaget arbetar utifrån upprättade policyer och rutinbeskrivningar vilket gör verksamheten mindre sårbar vid ett eventuellt skifte av personal. Medarbetarna deltar aktivt i processförbättringar inom sina områden vilket skapar engagemang och arbetsglädje. Bolagets medarbetare samlas regelbundet för att dela kunskap och erfarenheter. Under 2020 har regelbundna digitala möten skett med samtliga medarbetare via verktyget Teams.		
Risk för korruption och oetiskt beteende	Risk att anställda uppträder på ett sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Bolaget accepterar inga former av hot, mutor eller oetiskt uppträdande. Riktlinjer för det finns i bolagets hållbarhetspolicy samt policy för affärsetik. Etiska frågor diskuteras även löpande vid personalträffar för att synliggöra och skapa kunskap inom dessa frågor.		

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.
K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Rapportering och intern kontroll

Bolagets finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning samt följa de lagar och 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.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Missvisande rapportering	Medvetna eller omedvetna fel i bolagets externa 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 lagar, praxis och förändrade redovisningsregler.		

IT

Med dagens nyttjande av ny teknik hamnar frågor om informationssäkerhet och IT-säkerhet lätt i centrum då nya risker och hot blir synliga och behöver hanteras. Arbetet med IT-säkerhet är centralt, vilket förstärks av aktuella lagar som omarbetats, till exempel GDPR, regulatoriska branschkrav samt krav från Finansinspektionen. En viktig del av arbetet med IT-säkerhet handlar om att förstå olika hotbilder, hantera sannolikheter för att utsättas för skada samt att balansera kostnader för ett starkare skydd mot värdet av det man skyddar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
IT- och informations-säkerhetsrisker	Risken för att bolaget utsätts för cyber-attacker, det vill säga elektroniska angrepp mot informationssystem, teknisk infrastruktur, datornätverk eller persondatorer. En växande användning av mobila enheter, uppkopplade mot bolagets nätverk, har gjort angreppspunkterna fler för potentiella attacker.	Funktionen för IT är utkontrakterad till en professionell leverantör som är certifierad avseende informationssäkerhet. I upphandlingen har NP3 noga bedömt de levererade tjänsternas kvalitet och ställt höga krav på leverantörens kunskaper inom IT-säkerhet. NP3 använder sig endast av tillförlitliga och standardiserade system och plattformar för sin IT-miljö. Enligt en rapport från PWC* är det "den ovetande medarbetaren" där en medarbetare omedvetet skadar bolaget som står för den största risken. För att begränsa den mänskliga faktorn har NP3 högt ställda krav på processer och intern styrning och kontroll gällande informationssäkerhet. *PWC - Nordic Cyber Crime Survey 2020		

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.
K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd 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, hållbarhetspolicy och policy för affärsetik
- Finanspolicy, värderingspolicy
- Processer för intern kontroll och riskhantering

Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är NP3 Fastigheter AB (publ). Bolaget ska ha 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 är till övervägande del 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.

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. Istället ska styrelsen i sin helhet fullgöra de uppgifter som ett sådant utskott ska ha. Det är styrelsens uppfattning att bolaget i alla övriga avseenden följer koden.

Aktier och aktieägare

NP3 har två aktieslag: stamaktier och preferensaktier. NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 82 288 946, varav 54 338 946 stamaktier och 27 950 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondels (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 57 133 946 röster. Bolaget hade per balansdagen cirka 7 800 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 12 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 95 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 14 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande 5 procent av ägarna var juridiska personer vars innehav uppgick till 86 procent av samtliga aktier. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande tio procent. Aktiekapitalet uppgår till 288 011 311 kr, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kr.

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

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag

eller om utdelning understigande 0,50 kr utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("innestående belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om tio procent varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kr. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kr per aktie, med tillägg för eventuellt innestående belopp. Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kr och eventuellt innestående 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 700 285 teckningsoptioner som motsvarar 1,3 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 fastslås 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 aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2020

Senaste årsstämman ägde rum den 15 juni 2020 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 82 288 946 samt antal röster 57 133 946. Vid stämman representerades 42 591 932 aktier och 37 212 376 röster, motsvarande 51,8 procent av totala antalet aktier och 65,1 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2019 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 15 juni:

- Utdelning om 1,70 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2019 (på extra bolagsstämma den 30 oktober 2020 fattades beslut om extrautdelning om 1,70 kr per stamaktie). Vidare beslutade årsstämman om utdelning till aktieägarna om 2,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kr per preferensaktie.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 330 000 kr och till övriga ledamöter om 165 000 kr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare totalt 150 000 kr att av styrelsen fördelas mellan medlemmarna i revisionsutskottet .
- Att styrelsen ska bestå av fem styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Anders Nilsson, Mia Bäckvall Juhlin och Nils Styf. Omval av styrelseledamoten Anders Nilsson till styrelseordförande och nyval av Nils Styf som vice styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa årsstämma.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till vd och ledande befattningshavare.
- Principer för utseende av valberedning.
- Införande av Incitamentsprogram 2020/2023 genom en emission av högst 500 000 teckningsoptioner av serie 2020/2023 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 500 000, motsvarande cirka 0,9 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 15 juni 2020 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning inför årsstämman 2021

Vid NP3s årsstämma den 15 juni 2020 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 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 2020 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,
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig, Länsförsäkringar Fondförvaltning,
- Anders Nilsson, ordförande i styrelsen för NP3.

Johannes Wingborg är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till stämmoordförande, 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 ledamöterna 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 Koden.

Valberedningen tillämpar Kodens 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 2020 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 Wahlén 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 aktiebolagslagen 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

Inför årsstämman 2021

Inför årsstämman den 4 maj 2021 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 3,60 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, rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till övriga ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension.
- att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller genom kvittning eller 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 15 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2021/2024 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelsen av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Nils Styf, Mia Bäckvall Juhlin och Anders Nilsson. Valberedningen föreslår vidare val av Nils Styf som ny styrelseordförande.
- 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 150 000 kr.

  Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 140 000 kr (1 140 000).
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 5 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 2021 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer.

Styrelsens arbetsår

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

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 och 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 med och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd.

Styrelsens arbete under 2020

NP3s styrelsearbete under året har till stor del präglats av den tillväxt som bolaget genomgått vilket har inneburit ett flertal förvärvsdiskussioner. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2020 har styrelsen hållit nitton styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Av dessa var åtta teamsmöten, sex telefonmöten, tre per capsulam och ett fysiskt möte. Styrelsen har under 2020 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan att styrelsen istället 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 2020 ingick styrelseledamöterna Åsa Bergström och Nils Styf. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär att:

- 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 anges ovan. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen. Revisionsutskottets styrelseledamöter ska utses med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhål-

lande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

Verkställande direktör

Andreas Wahlén 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. För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

Ledningsgruppens sammansättning vid ingången av år 2020 var vd, CFO, IR-chef samt COO. IR-chefen avslutade sin anställning under första halvåret och ersattes i ledningen av förvaltningschefen från och med halvårsskiftet. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde. På ledningsgruppsmöten diskuteras gemensamt övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning och hållbarhetsarbete. Vd tillsammans med CFO och COO utgör styrelse i respektive dotterbolag i koncernen. För CFO, COO och förvaltningschef 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 CFO och förvaltningschef.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets koncernledningsgrupp, vilken för närvarande består av bolagets vd, CFO, COO och förvaltningschef. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende. Styrelsen bedömer att en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. I bolaget har inrättats långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 25 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en koppling till affärsstrategin eller att utformas så att ökad intressegemenskap uppnås mellan ledande befattningshavare och bolagets aktieägare. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till vd. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar vd för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

För vd ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 15 procent av den fasta årliga kontantlönen.

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

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för ett år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare ledande befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska uppgå till högst 60 procent av den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser, och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 12 månader efter anställningens upphörande.

Beaktande av nuvarande lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har nuvarande lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen i sin helhet fullgör de ersättningsrelaterade uppgifter som typiskt sett åligger ett ersättningsutskott. I dessa arbetsuppgifter ingår att bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman, dock åtminstone senast vart fjärde år. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar till bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I syfte att undvika intressekonflikter ska styrelseledamöter som deltar i behandling av och beslut avseende ersättning till ledande befattningshavare vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna. I beredningen av ersättningsrelaterade frågor används när så bedöms nödvändigt extern rådgivning.

För det fall att styrelsen beslutar att inrätta ett ersättningsutskott ska vad som sägs i dessa riktlinjer om styrelsen i egenskap av bolagets ersättningsutskott gälla för ersättningsutskottet.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avsteg sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna samt ersättningsrapport 2020

Till följd av de ändringar av aktiebolagslagen som trädde i kraft den 1 juli 2019 tog bolaget fram nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna antogs av årsstämman i juni 2020. Översynen av riktlinjerna har inte medfört någon betydande förändring av de ersättningar som utbetalats. Riktlinjerna för 2021 är i allt väsentligt i överensstämmelse med de riktlinjer som antogs av stämman 2020 och riktlinjer som antogs av årsstämman i juni 2020 gäller därför tillsvidare. Av 8 kap. 53b § aktiebolagslagen framgår att styrelsen ska upprätta en ersättningsrapport. Ersättningsrapporten ska omfatta de ersättningar som regleras av de på stämman antagna riktlinjerna. Ersättningsrapporten för 2020 kommer att presenteras på stämman i maj 2021 och kommer dessutom att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, np3fastighter.se. För de riktlinjer som gällt under år 2020, se också not 6.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2020 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor. Som ansvarig revisor utsågs Mattias Johansson.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen 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 styrelsens 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 ekonomiska och finansiella rapporter 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 operativ nivå sker exempelvis

granskning och attest av leverantörsfakturor, samt löpande analys av ekonomiskt resultat på fastighetsnivå. Genomgång och uppföljning per fastighet och affärsområde med de operativt affärsansvariga sker löpande under året. På övergripande koncernnivå sker andra typer av kontroller som exempelvis analyser av nyckeltal, avstämningar av genomförda transaktioner och så vidare.

Sedan 2017 har bolaget successivt genomfört en organisatorisk förändring av den ekonomiska förvaltningen. Från att tidigare ha använt en extern samarbetspartner för dessa processer, hanterar NP3 nu den löpande ekonomiska förvaltningen internt inom den egna redovisningsfunktionen. Syftet har bland annat varit att med närhet till siffrorna uppnå en bättre kontroll, större engagemang och kostnadseffektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen har fortgått under 2020 då ett par processer har robotiserats. Bokslutsprocessen följer redan utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Rutiner och manualer med ändamålsenliga punkter är upprättade för intern kontroll. 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 på att förvärv av fastigheter rapporteras korrekt. Inbyggda kontroller mellan olika rapporter och system utvecklas och förbättras kontinuerligt. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen två gånger per år samt utför granskning av intern kontroll. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid delårsrapporter och årsredovisning före publicering.

Policydokument

Styrelsen har prolongerat eller reviderat nedanstående policyer under 2020:

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.

Informations- och IR-policy

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.

Hållbarhetspolicy och affärsetikpolicy

Hållbarhetspolicyn syftar till att försäkra att bolaget är en respekterad arbetsgivare och en pålitlig affärspartner för kunder och leverantörer och därmed också till att upprätthålla ett högt förtroende för bolaget. Policyn 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 Compacts principer.

Utöver de ovan nämnda policydokumenten har styrelsen även beslutat om miljöpolicy, integritetspolicy, IT-policy, alkohol- och drogpolicy, bilpolicy, jämställdhetspolicy, lönepolicy och policy för SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete).

Styrelse

ANDERS NILSSON
Styrelseordförande från 2017,
styrelseledamot sedan 2011.
Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i SSG Standard Solutions Group AB, Castanum Förvaltning AB, Implementeringssystem i Sundsvall AB och styrelseledamot i bland annat Specialistläkarhuset AB, Frontit AB, Eurocon Consulting AB (publ), Polskenet Invest AB, InCoax Networks AB (publ).

Bakgrund:
Tidigare vd och koncernchef för IT-konsultbolaget Know It AB (publ) 2003–2011.

LARS GÖRAN BÄCKVALL
Styrelseledamot sedan 2010.
Född 1946.

Väg- och vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut

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

Bakgrund:
Aktiv huvudägare i Poularde AB. Gedigen bakgrund i fastighetsbranschen och mångårig erfarenhet som entreprenör.

MIA BÄCKVALL JUHLIN
Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds Universitet

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Poularde AB och i Bluecall Digital AB.

Bakgrund:
Aktiv delägare i Poularde AB. Psykolog med inriktning mot konsultuppdrag och individuella kontakter.

NILS STYF
Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1976.

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag:
Vd i Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i alla hel- och delägda dotterbolag till Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB.

Bakgrund:
Ett flertal olika befattningar inom fastighetsbolag, private equity och investmentbanker i London och Stockholm med inriktning mot hotell- och fastighetssektorn.

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, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

I min roll som ordförande kan jag konstatera att NP3 fortsatt har en väl fungerande styrelse med en passande kompetensmix där alla ledamöter avsätter avsevärd tid och visar engagemang i de frågor som är under hantering. Under 2020 har styrelsen genomfört ett 20-tal möten, de flesta som digitala möten.

Min uppfattning är att vi har en effektiv bolagsstyrning som skapar förtroende hos aktiemarknaden och övriga intressenter. Intern och extern rapportering sker med hög kvalitet.

Styrelsen både vägleder och stöder företagsledningen i det löpande arbetet och 2020 blev ett verksamhetsår som trots pandemin präglats av fortsatta förvärv vilket kombinerats med samarbeten där vi investerar tillsammans med andra aktörer på fastighetsmarknaden. NP3 har också fortsatt investerat i förädling av våra fastigheter vilket leder till förlängda hyresavtal.

Styrelsens arbetsordning, vilken ses över årligen, säkerställer att inga väsentliga ansvarsområden missas. Som vanligt har vi också genomfört en styrelseutvärdering, i kombination med utvärdering av vd:s insatser. Resultatet har lämnats till valberedningen och används också för styrelsens eget förbättringsarbete.

Jag är fortsatt väldigt nöjd med NP3s företagsledning vilken arbetar skickligt och effektivt. Vi fortsätter att stärka våra marknadsområden i syfte att vara en betydande aktör och därigenom bli intressantare på den aktuella marknaden. Det ger oss ett ökat antal affärsmöjligheter. Området Mellansverige är också under uppbyggnad via ett antal lönsamma förvärv.

Företagsledningen har också hanterat effekterna av pandemin på ett sätt som medfört mycket liten negativ påverkan på vår ekonomi. Grunden för detta är givetvis bland annat att vi genom åren har satsat på rätt hyresgäster.

Bra finansiering av kommande expansion är en viktig framgångsfaktor. NP3 har en bra dialog med bankerna och mixen av banklån, preferensaktier och obligationer, nu senast en grön obligation, ger oss en fortsatt flexibel verktygslåda för kommande expansion.

Avslutningsvis vill jag tacka alla NP3:s medarbetare, finansiärer och övriga intressenter som möjliggör vår fortsatta utveckling på den svenska fastighetsmarknaden.

Mars 2021

Anders Nilsson

			Oberoende i förhållande till		Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2020-12-31	
Ledamot	**Invald**	**Avgått**	**Större aktieägare**	**Bolaget**	**Styrelsemöten**	**Revisions-utskottsmöten**	**Arvode**	**Stamaktier**	**Preferensaktier**
Anders Nilsson (ordf.)	2011		Ja	Ja	19/19		330	133 500	-
Lars Göran Bäckvall	2010		Nej	Ja	19/19		165	13 584 267	2 066 707
Mia Bäckvall Juhlin	2019		Nej	Ja	19/19		165	131 909	22 110
Nils Styf* (vice ordf.)	2019		Ja	Ja	19/19	2/5	240	17 156	-
Åsa Bergström	2016		Ja	Ja	19/19	5/5	240	11 000	700
Gunnar Lindberg*	2016	2020	Ja	Ja	9/19	3/5	-	-	-

** Vid bolagsstämman den 15 juni 2020 avgick Gunnar Lindberg från styrelsen och Nils Styf tillträdde revisionsutskottet.*

Ledning

NP3s ledningsgrupp bestod under verksamhetsåret av fyra personer. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Utöver ledningsgruppen finns det fyra övriga operativa ledande befattningshavare. Aktieinnehav per 2020-12-31.

ANDREAS WAHLÉN
Vd 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 Norrlandspojkarna Fastighets AB samt byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Aktieinnehav i bolaget:
299 000 stamaktier (privat och via bolag) och 94 933 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, Nywasu AB och 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:
51 120 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. Har tidigare arbetat bland annat som vd för Mitthem AB och ansvarade dessförinnan för verksamheten inom Finance & Accounting Services på Vattenfall.

Aktieinnehav i bolaget:
5 000 stamaktier och 56 654 teckningsoptioner.

MATTIAS LYXELL
Förvaltningschef sedan 2018.
Född 1969.

Övriga uppdrag:
-

Bakgrund:
Mångårig erfarenhet av fastigheter främst inom segmenten drift, förvaltning och byggprojekt. Har i tidigare befattningar arbetat med förvaltningsoptimering i större drift- och fastighetsbolag och kommer närmast från en roll inom förvaltningsutveckling hos Castellum.

Aktiennehav i bolaget:
1 100 stamaktier, 100 preferensaktier samt 9 456 teckningsoptioner.

Övriga operativa ledande befattningshavare

ANNA WIRTÉN
Redovisningschef sedan 2015.
Född 1976.

Aktieinnehav i bolaget:
25 974 teckningsoptioner.

JENS LENNEFELDT
Affärschef Syd sedan 2020.
Affärsansvarig, Gävle sedan 2017.
Född 1984.

Aktieinnehav i bolaget:
5 236 stamaktier, 50 preferens-aktier samt 21 956 tecknings-optioner.

MARIA PARINGER
Affärschef Norr sedan 2018.
Född 1974.

Aktieinnehav i bolaget:
15 863 teckningsoptioner.

MARKUS HÄGGBERG
Ekonomichef sedan 2020.
Född 1972.

Aktieinnehav i bolaget:
230 stamaktier samt 13 022 teckningsoptioner.

Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernen
- Rapport över totalresultat **102**
- Rapport över finansiell ställning **104**
- Rapport över förändring eget kapital **105**
- Rapport över kassaflöde **106**

Moderbolaget
- Resultaträkning **108**
- Balansräkning **109**
- Förändring eget kapital **109**
- Kassaflödesanalys **110**

Noter och redovisningsprinciper **111**

Förslag till vinstdisposition **128**

Avstämning nyckeltal **130**

Definitioner **131**

Årsredovisningens undertecknande **132**

Revisionsberättelse **133**

Avrundningar i årsredovisningen kan medföra att kolumner och rader inte summerar.

Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Hyresintäkter	2, 3	1 091	1 006
Fastighetskostnader	4	-236	-251
Fastighetsskatt	4	-38	-37
Driftöverskott		**817**	**718**
Central administration	5, 6	-53	-49
Resultat från intresseföretag och joint venture	8	60	14
- varav förvaltningsresultat		*19*	*7*
- varav värdeförändringar		*59*	*11*
- varav skatt		*-17*	*-3*
Finansiella intäkter	9	1	4
Finansiella kostnader	10	-226	-192
Resultat efter finansiella kostnader		**599**	**494**
- varav Förvaltningsresultat[1)]		**558**	**487**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	263	448
Värdeförändringar finansiella instrument	12	-38	-8
Resultat före skatt		**824**	**934**
Aktuell skatt	13	-49	-38
Uppskjuten skatt	13	-115	-107
Årets resultat		**660**	**789**
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets totalresultat		**660**	**789**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**659**	**787**
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1,5	1,3
Resultat efter skatt per stamaktie, kr [2)]		11,12	13,60
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		54 339	54 339
Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		659	787
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-54	-48
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental		54 339	54 339
Resultat per stamaktie, kr		11,12	13,60
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		10,98	13,49
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		55 039	54 801

[1)] Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.
[2)] Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Kommentar till resultat januari-december 2020

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, ökade med 15 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 558 mkr (487). Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på ett större fastighetsbestånd men även på ett större bidrag från våra intresseföretag och joint venture och minskade kostnader för underhåll och media under året. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 9,26 kr per stamaktie (8,07) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 51 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 817 mkr (718) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 263 mkr (448), 50 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 213 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar under året. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -38 mkr (-8) och avsåg orealiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 659 mkr (787) vilket motsvarade 11,12 kr per stamaktie (13,60). Resultat per stamaktie är minskat med 54 mkr (48) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 1 091 mkr (1 006). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och även till viss del genom egna projekt, uthyrningar och intäktshöjande investeringar. Rabatter hänförliga till covid-19 uppgick till 11 mkr där statligt stöd erhållits med 2 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter 999 mkr (919) och serviceintäkter 92 mkr (87). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 144 mkr att jämföras med 1 052 mkr vid ingången av året.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -236 mkr (-251). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -192 mkr (-201), reparationer och underhåll -33 mkr (-42) samt befarade och konstaterade kundförluster om -10 mkr (-9). Fastighetsskatt uppgick till -38 mkr (-37).

Centrala administrationskostnader uppgick till -53 mkr (-49) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 4,9 procent (4,9).

Bolagets investeringar i Fastighetsbolaget Emilshus AB och Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra klassificeras som intresseföretag och joint venture. NP3s andel av dessa resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 19 mkr (7).

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -226 mkr (-192), vilket framförallt är en följd av ökad skuld på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även -14 mkr (-9) i periodiserade lånekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 avseende kostnader för tomträttsavgälder och övrig leasing ökat de finansiella kostnaderna med -2 mkr.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,73 procent (2,76). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (3,5). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 17-21.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -49 mkr (-38) och beräknas på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -115 mkr (-107) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	12 582	11 402
Nyttjanderättstillgångar	14	83	72
Andelar i intresseföretag och joint venture	18	456	149
Övriga anläggningstillgångar	15, 16	34	23
Summa anläggningstillgångar		**13 156**	**11 645**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	19	47	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30	29
Börsnoterade aktier	12, 24	15	16
Likvida medel		104	192
Summa omsättningstillgångar		**197**	**291**
Totala tillgångar		**13 352**	**11 937**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20	**4 637**	**4 140**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	21	568	450
Långfristiga räntebärande låneskulder	22	7 404	6 720
Långfristiga räntebärande skulder nyttjanderätter		83	71
Derivat	12, 23	73	36
Summa långfristiga skulder och avsättningar		**8 128**	**7 277**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande låneskulder	22	181	193
Övriga kortfristiga skulder	24	175	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	231	187
Summa kortfristiga skulder		**587**	**519**
Totalt eget kapital och skulder		**13 352**	**11 937**

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

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 12 582 mkr (11 402) vilket motsvarar en ökning med 10 procent sedan ingången av året.

Utgående likvida medel vid årets utgång uppgick till 104 mkr (192). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 4 637 mkr (4 140).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i rapport över finansiell ställning med 32 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 7 404 mkr (6 720). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 181 mkr (193) varav 171 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 10 mkr återbetalning av reversskuld. Vid årets slut hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -73 mkr (-36). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 17-21.

Införandet av IFRS 16 från och med 2019 har lett till att nyttjanderättstillgångar för tomträtter och övriga leasingavtal har aktiverats med 83 mkr samtidigt som 83 mkr har redovisats som skuld per den den 31 december 2020. Belåningsgraden uppgick till 57 procent (58) och soliditeten till 35 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,6 ggr (9,4).

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	**266**	**1 879**	**1 312**	**3 458**	**6**	**3 464**
Nyemission av preferensaktier	11	91		102	-	102
Emissionskostnader		-4		-4	-	-4
Utdelning			-211	-211	-	-211
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Årets totalresultat[1)]			787	787	1	789
Eget kapital 2019-12-31	**277**	**1 968**	**1 888**	**4 132**	**8**	**4 140**
Eget kapital 2020-01-01	**277**	**1 968**	**1 888**	**4 132**	**8**	**4 140**
Nyemission av preferensaktier	11	79		90	-	90
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Utdelning			-253[2)]	-253	-	-253
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande				-	2	2
Årets totalresultat[1)]			659	659	1	660
Eget kapital 2020-12-31	**288**	**2 045**	**2 294**	**4 627**	**11**	**4 637**

NP3s aktiekapital består av 54 338 946 stamaktier samt 27 950 000 preferensaktier.

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.
2) 12 mkr avser föregående år.

Rapport över kassaflöde i koncernen

Belopp i mkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat[1]	558	487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-23	-4
Betald skatt	-37	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**498**	**455**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33	18
Ökning(+)/Minskning (–) av rörelseskulder	14	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**545**	**422**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-751	-985
Avyttrade förvaltningsfastigheter	116	616
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-195	-183
Investeringar i nybyggnation	-78	-79
Investeringar i finansiella tillgångar	-251	-35
Avyttring av finansiella tillgångar	-	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 159**	**-637**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	88	99
Upptagna lån	3 176	2 827
Amortering av låneskulder	-2 513	-2 392
Utbetald utdelning	-225	-199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**526**	**336**
Årets kassaflöde	**-88**	**121**
Likvida medel vid årets början	**192**	**71**
Likvida medel vid årets slut	**104**	**192**

[1] NP3 Fastigheter har uppdaterat definitionen av förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

Kommentar till kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 545 mkr (422). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -751 mkr (-985) och försäljningar av fastigheter bidrog med 116 mkr (616). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -195 mkr (-183) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Nedlagda kostnader i nybyggnationer uppgick under året till -78 mkr (-79). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick netto till -251 mkr (-5) och avsåg i huvudsak investering i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 526 mkr (336) varav nyemission uppgick till 88 mkr (99), nettoupplåning uppgick till 663 mkr (435) och utdelning till -225 mkr (-199). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -88 mkr (121) vilket gav utgående likvida medel om 104 mkr (192).

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen, mkr

Betalda räntor och erhållen utdelning	**2020**	**2019**
Erhållen ränta	1	2
Erlagd ränta	-204	-179
Erhållen utdelning	0	2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	2	3
Resultatandel i intresseföretag och joint venture	-19	-7
Övriga poster	-6	-
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	**-23**	**-4**
Förvärv av förvaltningsfastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	792	1 075
Rörelsefordringar	15	17
Likvida medel	21	20
Lån	-10	-
Rörelseskulder	-388	-447
Köpeskilling	-424	-648
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-358	-382
Avgår: Säljarreverser	10	25
Utbetald köpeskilling samt lösen av skulder	-772	-1 005
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	21	20
Påverkan på likvida medel	**-751**	**-985**
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastighet	146	878
Rörelsefordringar	1	1
Lån	-	-90
Rörelseskulder	-17	-420
Försäljningspris	131	389
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	13	411
Avgår: Säljarrevers och apportegendom	-28	-173
Erhållen köpeskilling inklusive lösen av koncernskulder	116	627
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-11
Påverkan på likvida medel	**116**	**616**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – koncernen

Belopp i mkr			**Ej kassaflödespåverkande förändringar**			
	2018-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förvärv	Avyttringar	Förändring i verkligt värde	2019-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 216	569	25	-90		6 720
Kortfristiga räntebärande låneskulder	326	-133				193
Derivat	24				12	36
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**6 566**	**436**	**25**	**-90**	**12**	**6 949**
	2019-12-31					2020-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 720	674	10			7 404
Kortfristiga räntebärande låneskulder	193	-12				181
Derivat	36				37	73
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**6 949**	**663**	**10**	**0**	**37**	**7 658**

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning		47	45
Övriga externa kostnader	5	-44	-42
Personalkostnader	6	-30	-28
Avskrivningar		-1	-1
Rörelseresultat		**-27**	**-26**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	-	39
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	165	127
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169	-123
Övriga finansiella kostnader	10	-12	-6
Resultat efter finansiella poster		**-43**	**11**
Bokslutsdispositioner		**46**	**-**
Resultat före skatt		**3**	**11**
Skatt på årets resultat	13	-3	-3
Årets resultat*		**0**	**8**

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara	16	3	1
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och bilar	15	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	17	658	658
Andelar i intresseföretag och joint venture	18	135	135
Långfristiga fordringar koncernbolag		3 299	1 992
Andra finansiella anläggningstillgångar		3	1
Summa anläggningstillgångar		**4 100**	**2 788**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			-
Fordringar koncernbolag		2 477	2 407
Övriga kortfristiga fordringar		26	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	4
Summa kortfristiga fordringar		**2 508**	**2 425**
Kassa och bank		67	169
Summa omsättningstillgångar		**2 575**	**2 594**
Summa tillgångar		**6 674**	**5 382**

Balansräkning – moderbolaget fortsättning

Eget kapital och skulder		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		288	277
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 042	1 966
Balanserad vinst		-549	-305
Årets resultat		0	8
Summa fritt eget kapital		**1 493**	**1 670**
Summa eget kapital		**1 781**	**1 947**
Obeskattade reserver		**1**	**-**
Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Räntebärande låneskulder	22	4 738	3 344
Summa långfristiga skulder		**4 738**	**3 344**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	22	104	59
Leverantörsskulder		3	4
Övriga kortfristiga skulder		19	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	29	19
Summa kortfristiga skulder		**154**	**91**
Summa eget kapital och skulder		**6 674**	**5 382**

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 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. Redovisningsprincip för hur koncernbidrag redovisas har förändrats jämfört med föregående period. Koncernbidrag redovisas nu som bokslutsdispositioner jämfört med i finansnetto för föregående år.

Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital
2019			
Vid årets början	266	1 879	-94
Nyemission	11	87	-
Utdelning	-	-	-211
Årets resultat*	-	-	8
Vid årets slut	**277**	**1 966**	**-297**
2020			
Vid årets början	277	1 966	-297
Nyemission	11	76	-
Utdelning	-	-	-253
Årets resultat*	-	-	0
Vid årets slut	**288**	**2 042**	**-549**

**Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat*

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-43	11
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1
Betald skatt	-3	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-45**	**-10**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(–)/Minskning (+) av rörelsefordringar*	-13	2 447
Ökning(+)/Minskning (–) av rörelseskulder	-9	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-67**	**2 415**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 335**	**-2 125**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	87	99
Upptagna lån	2 040	804
Amortering av låneskulder	-602	-851
Utbetald utdelning	-225	-199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 300**	**-148**
Årets kassaflöde	**-102**	**142**
Likvida medel vid årets början	**169**	**27**
Likvida medel vid årets slut	**67**	**169**

*Fordringar på dotterbolag avseende avräkningskonton klassificeras från och med 2019 som räntebärande vilket ger en engångseffekt i kassaflödesanalysen mellan förändring av rörelsekapital och investeringsverksamhet.

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2020	2019
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	159	121
Erlagd ränta	-161	-119
Erhållen utdelning	-	2

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 1 mkr (1).

Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	67	169

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – moderbolaget

Belopp i mkr	2018-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2019-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	3 382	-38	3 344
Kortfristiga räntebärande låneskulder	68	-9	59
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**3 450**	**-47**	**3 403**
	2019-12-31		2020-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	3 344	1 394	4 738
Kortfristiga räntebärande låneskulder	59	45	104
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**3 403**	**1 438**	**4 842**

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, derivatinstrument samt innehav i börsnoterade aktier vilka är redovisade till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt ÅRL. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. 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. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantier tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Garantiavtalen redovisas då som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet. Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt ÅRL:s 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. I moderbolaget erhållet och lämnat koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdisposition.

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 %. 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 förvärvad 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 sju 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 ansvarar 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 moderbolaget 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 exponerat 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 17 med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar per den 31 december 2020 för samtliga koncernbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens 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 mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas även om den andel av årets resultat som hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Andelar i intresseföretag och joint venture

Ett bolag redovisas som intresseföretag då NP3 innehar minst 20 % och max 50 % av rösterna. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilka de parter som har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen

redovisas innehaven i intresseföretag och joint venture enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehaven justeras med NP3s andel av årets resultat samt med eventuellt erhållen utdelning. I NP3s resultaträkning ingår dess andel av intresseföretags och joint ventures årsresultat.

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 tilläggsdebitering 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 intäktsredovisningstidpunkten 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

Kostnader för central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter samt kostnader för att upprätthålla börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar.

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 hänförbara till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Från och med den 1 januari 2019 redovisas också räntekomponenten i leasingavtal samt hela kostnaden för tomträtter som räntekostnad. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig 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 förpliktelser begränsas till det belopp företaget accepterat att betala och att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i 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 21,4 %. Uppskjuten skatt beräknas till en skattesats om 20,6 % som gäller från och med år 2021. 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 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. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Leasingavtal

Leasegivare

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.

Leasetagare

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp justerat för vid inledningsdatumet förutbetalda leasingavgifter. Leasingskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, d.vs. avgäldsräntan. Merparten av koncernens leasingavtal utgörs av tomträttsavtal. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets 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 hänförbara 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 hänförbara 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 fem år och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden 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.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar utgörs i dagsläget av IT-system. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med anskaffningens syfte. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod vilket normalt är fem år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, innehav i börsnoterade aktier, hyresfordringar och övriga fordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

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 realiseras, 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 kontraktsenliga kassaflöden för de finansiella tillgångarna och de redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. Innehav i börsnoterade aktier redovisas däremot till verkligt värde via resultaträkningen. Även samtliga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, förutom koncernens derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar tolv månaders förväntade kreditförluster. Fordringar i moderbolaget består endast av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde och analyseras i den generella modellen för bedömning av kreditreserveringar.

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. 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 2020

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen föregående år. Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödpaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall i form av lämnade hyresrabatter som bidragen är avsedda att täcka.

Koncernen upprättar inte årsredovisningen för 2020 enligt ESEF.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2021 och framåt

Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som godkänts av EU bedöms för närvarande påverka NP3s resultat eller finansiella ställning i någon väsentlig omfattning.

Not 2 Hyresintäkter – koncernen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 091 mkr (1 006) 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 2020 utgörs intäkterna av hyresintäkter 999 mkr (919) och serviceintäkter 92 mkr (87). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 %. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Förfallostrukturen och avtalade framtida hyresintäkter avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellerna nedan.

Förfallostruktur	2020	2019
Förfaller inom 0-12 mån	138	144
Förfaller inom 1-2 år	207	164
Förfaller inom 2-3 år	192	199
Förfaller inom 3-4 år	164	127
Förfaller inom 4-5 år	133	93
Förfaller efter mer än 5 år	310	327
Outhyrt, hyresvärde	92	79
	1 236	**1 131**

Avtalade framtida hyresintäkter	2020	2019
Avtalade hyresintäkter år 1	1 005	908
Avtalade hyresintäkter år 2	799	744
Avtalade hyresintäkter år 3	607	545
Avtalade hyresintäkter år 4	443	418
Avtalade hyresintäkter år 5	310	325

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2020 uppgick till 4,2 år vilket var samma som vid utgången av 2019. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93 procent (93).

Not 3 Segmentsredovisning – koncernen

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, Luleå, och sedan år 2020 även Mellansverige. Fastigheterna som ingår i Mellansverige har tidigare ingått i affärsområde Gävle och Dalarna, men i samband med etableringen av det nya affärsområdet har jämförelseperioden i tabellen nedan räknats om. 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, resultat från intresseföretag, finansnetto, värdeförändringar och skatt fördelas inte per segment.

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle[2]		Dalarna[2]		Östersund		Umeå		Luleå		Mellan-sverige[2]		Ej fördelat		Totalt koncernen	
	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår
Hyresintäkter inkl. vakans	288	285	162	164	158	157	145	134	176	144	185	173	59	29	1	-2	1 174	1 084
Vakans	-28	-28	-12	-14	-13	-12	-7	-7	-8	-4	-12	-13	-2	0	-	-	-83	-78
Rep- och underhåll	-9	-14	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-7	-5	-6	0	0	-1	-1	-33	-42
Fastighetskostnader	-51	-61	-25	-29	-23	-26	-25	-25	-30	-26	-36	-34	-4	-1	1	-	-192	-201
Fastighetsskatt	-7	-7	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-8	-7	-7	-6	-3	-1	-	-	-38	-37
Kundförluster	-2	-2	0	-1	-2	0	0	0	-2	-2	0	-1	-2	0	-1	-2	-10	-9
Driftöverskott	**191**	**173**	**116**	**110**	**111**	**109**	**102**	**93**	**123**	**98**	**126**	**113**	**48**	**26**	**0**	**-4**	**817**	**718**
Central admin.		-		-		-		-		-		-			-53	-49	-53	-49
Resultat från intresseföretag och joint venture		-		-		-		-		-		-			60	14	60	14
Finansnetto		-		-		-		-		-		-			-225	-189	-225	-189
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-		-		-		-		-		-			263	448	263	448
Värdeförändring finansiella instrument		-		-		-		-		-		-			-38	-8	-38	-8
Skatt		-		-		-		-		-		-			-164	-145	-164	-145
Årets resultat	**191**	**173**	**116**	**110**	**111**	**109**	**102**	**93**	**123**	**98**	**126**	**113**	**48**	**26**	**-157**	**67**	**660**	**789**
Överskottsgrad, %	74	67	77	74	77	75	74	73	74	70	73	71	84	92			75	71
Antal fastigheter	103	101	60	56	54	51	38	35	65	58	41	39	27	18			388	358
Uthyrbar yta, tusen kvm	356	354	227	225	220	209	130	127	206	192	193	181	104	63			1 436	1 350
Hyresvärde, mkr	291	280	171	161	167	155	145	140	183	170	195	178	84	47			1 236	1 131
Ekonomisk vakans, %[1]	9	9	7	7	8	9	6	5	7	3	5	9	12	0			7	7
Fastighetsvärde	2 980	2 828	1 755	1 573	1 695	1 458	1 560	1 504	1 873	1 738	1 901	1 719	817	581			12 582	11 402

[1] *Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.*
[2] *Jämförelseperioden har räknats om med anledning av det nya affärsområdet, Mellansverige.*

Det sker inga väsentliga transaktioner mellan segmenten. Alla intäkter avser Sverige där samtliga fastigheter finns. 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 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 även kundförluster. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärden som i huvudsak vidaredebiteras till hyresgästerna. Från 1 januari 2019 gäller reglerna i IFRS16 Leasing, vilket innebär att kostnader för tomträttsavgälder sedan dess redovisas som finansiell kostnad istället för som tidigare en fastighetskostnad, se not 10.

Koncernen	2020	2019
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-192	-201
Reparations- och underhållskostnader	-33	-42
Kundförluster	-10	-9
Summa	**-236**	**-251**
Fastighetsskatt	-38	-37

Moderbolaget har inget direkt ägande i någon fastighet och därmed inga fastighetskostnader.

Not 5 Kostnader för central administration

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 inventarier. Från och med 1 januari 2019 och införandet av IFRS 16 Leasing redovisas också delar av de löpande leasingkostnaderna avseende bilar och kontorsutrustning som avskrivning. Resterande delar av leasingkostnaderna redovisas som finansiell kostnad, se not 10. De personalkostnader som inte allokeras till fastighetsadministration ingår i de centrala administrationskostnaderna.

För år 2020 fördelade sig kostnader för central administration på personalkostnader -27 mkr (-26), övriga administrationskostnader -23 mkr (-20) och avskrivningar -4 mkr (-3).

Ersättning till revisorer	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdrag	2,4	2,0
Revision utöver revisionsuppdraget	0,2	0
Övriga tjänster	0,3	0,5
Summa	**2,9**	**2,5**

Not 6 Anställda och personalkostnader (kkr)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Män	27	25	27	25
Kvinnor	16	16	16	15
Totalt	**43**	**41**	**43**	**40**
Totalt antal anställda vid årets utgång	**45**	**44**	**45**	**43**

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2020 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 personer (6) varav 2 kvinnor (2). Under 2020 har bolagets ledningsgrupp bestått av 4 personer (4) varav 1 kvinna (1). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2020 bestod ersättning till vd av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen. 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 vd.

Incitamentsprogram

Vid årets slut fanns tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Dessa är treåriga och löper under perioderna 2018-2021, 2019-2022 samt 2020-2023. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2021, juni 2022 respektive juni/juli 2023. 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 treårsperioderna. Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 700 285 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 1,3 procent av antalet utestående stamaktier. Av dessa utfärdades 238 629 under 2020 varav 75 124 köptes av personer i ledningen. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Programmen har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subvention för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Förfarandet är i enlighet med årsstämmobeslut 2018, 2019 och 2020. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget under året.

Uppsägning

Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd. För CFO, COO och förvaltningschef 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 CFO och förvaltningschef.

Pensioner

Vd och COO har premiebaserade pensionslösningar. Pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecta beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar uppgår till 2 mkr (2). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00606 respektive 0,00555 procent (0,00917 respektive 0,00506).

Forts. Not 6 Anställda och personalkostnader (kkr)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 140	1 265	1 140	1 265
Vd				
Grundlön	2 520	2 402	2 520	2 402
Rörlig ersättning	600	456	600	456
Förmåner	116	105	116	105
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	3 711	3 648	3 711	3 648
Rörlig ersättning	295	290	295	290
Förmåner	180	66	180	66
Övriga anställda	21 568	19 580	21 336	19 117
Summa löner, arvoden och förmåner	**30 130**	**27 812**	**29 898**	**27 349**
Pensionskostnader				
Vd	513	455	513	455
Övriga ledande befattningshavare	1 279	1 063	1 279	1 063
Övriga anställda	2 922	2 636	2 881	2 609
Summa	**4 714**	**4 154**	**4 673**	**4 127**
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Vd	1 143	1 041	1 143	1 041
Övriga ledande befattningshavare	1 626	1 516	1 626	1 516
Övriga anställda	6 859	7 009	6 820	6 902
Summa	**9 628**	**9 566**	**9 589**	**9 458**

	2020			2019		
Styrelsearvode	**Arvode, styrelse-ledamot**	**Arvode, revi-sionsutskott**	**Summa**	**Arvode, styrelse-ledamot**	**Arvode, revi-sionsutskott**	**Summa**
Åsa Bergström	165	75	240	165	55	220
Mia Bäckvall Juhlin	165	-	165	165	-	165
Lars Göran Bäckvall	165	-	165	165	-	165
Anders Nilsson (ordf.)	330	-	330	330	-	330
Nils Styf	165	75	240	165	-	165
Gunnar Lindberg	-	-	-	165	55	220
Summa	**990**	**150**	**1 140**	**1 155**	**110**	**1 265**

Gunnar Lindberg avgick från styrelsen vid bolagsstämman den 15 juni 2020.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2020	2019
Koncernbidrag	-	39
Summa	**-**	**39**

Från och med 2020 har NP3 ändrat princip för hur koncernbidrag redovisas. Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas nu enligt alternativregeln som bokslutsdispositioner.

Not 8 Resultat från intresseföretag och joint venture

Koncernen	2020	2019
Förvaltningsresultat		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	17	7
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	2	-
Summa	**19**	**7**
Värdeförändringar		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	28	11
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	31	-
Summa	**59**	**11**
Skatt		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-9	-3
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-8	-
Summa	**-17**	**-3**

Resultatandelen i Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2019 avser perioden 15 juni-31 december. Resultatandelen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för år 2020 avser perioden 11-31 december.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2020	2019	Moderbolaget	2020	2019
Ränteintäkter, övriga	1	2	Ränteintäkter, koncernbolag	165	125
Utdelning börsnoterade aktier	0	2	Ränteintäkter, övriga	0	0
			Utdelning börsnoterade aktier	0	2
Summa	**1**	**4**	**Summa**	**165**	**127**

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

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2020	2019	Moderbolaget	2020	2019
Räntekostnader, räntederivat	-12	-11	Räntekostnader, koncernbolag	-23	-16
Räntekostnader, övriga	-197	-170	Räntekostnader, räntederivat	-12	-11
Finansiell kostnad tomträtt/leasing	-2	-2	Räntekostnader, övriga	-134	-96
Övriga finansiella kostnader	-14	-9	Övriga finansiella kostnader	-12	-6
Summa	**-226**	**-192**	**Summa**	**-181**	**-129**

Samtliga räntekostnader och övriga finansiella kostnader utom räntederivat avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen utan värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivaten däremot värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen, se not 12.

Tomträttsavgäld för år 2020 uppgick till 2 mkr (2). 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 2020 hade NP3 36 (31) byggnader upplåtna med tomträtt. Efter införandet av IFRS 16 Leasing den 1 januari 2019 redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad istället för i driftöverskottet. Även räntekomponenten i övriga leasingavtal redovisas som finansiell kostnad.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
31 december	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Sundsvall	666	674	1 100	1 019	392	419	393	388	430	328	2 980	2 828
Luleå	1 077	945	510	479	312	295	0	0	1	1	1 901	1 719
Umeå	765	751	560	484	53	18	353	349	142	137	1 873	1 738
Gävle	405	391	854	717	189	176	172	160	137	129	1 755	1 573
Dalarna	444	433	601	433	330	293	169	170	152	129	1 695	1 458
Östersund	424	437	405	355	40	40	444	439	246	233	1 560	1 504
Mellansverige	149	176	637	405	0	0	0	0	31	0	871	581
Totalt	**3 929**	**3 806**	**4 667**	**3 892**	**1 316**	**1 240**	**1 531**	**1 506**	**1 139**	**957**	**12 582**	**11 402**

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2020**	**2019**
Ingående värde	11 402	10 496
Förvärv av fastigheter	792	1 075
Investeringar i befintliga fastigheter	193	182
varav aktiverade räntekostnader	*1*	*1*
Investeringar i nybyggnation	78	79
varav aktiverade räntekostnader	*2*	*1*
Försäljningar	-146	-878
Realiserad värdeförändring	49	16
Orealiserad värdeförändring	214	432
Utgående värde	**12 582**	**11 402**

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. Årets orealiserade värdeförändring hänförlig till förvaltningsfastigheter som finns kvar i balansräkningen vid årets slut uppgår till 219 mkr.

Årets förändring per fastighetstyp

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ingående värde	3 806	4 198	3 892	2 776	1 240	1 073	1 506	1 611	957	838	11 402	10 496
Förvärv av fastigheter	80	57	577	875	55	12	-	50	80	81	792	1 075
Investeringar i befintliga fastigheter	53	30	86	58	27	37	6	39	21	18	193	182
Investeringar i nybyggnation	2	17	76	62	-	-	-	-	-	-	78	79
Försäljningar	-	-468	-76	-39	-	-	-	-301	-70	-70	-146	-878
Realiserad värdeförändring	-	17	13	1	-	-	-	-9	36	7	49	16
Orealiserad värdeförändring	-12	-44	100	160	-7	118	19	116	115	83	214	432
Utgående värde	**3 928**	**3 806**	**4 667**	**3 892**	**1 315**	**1 240**	**1 531**	**1 506**	**1 139**	**957**	**12 582**	**11 402**

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 prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner 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 normaliserade drifts- och underhållskostnader. Från år 2 sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För drift- och underhållskostnader görs marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/de värderingsinstitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och extraheras i första hand från transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter samt baseras på antaganden om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien varierar för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten, fastighetens placering på orten samt fastighetens beskaffenhet och standard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna presenteras i tabellen nedan. Inflationsantagandet uppgår till 1,5 % för 2021 samt 2 % åren därefter och den diskonteringsränta som använts uppgår till 9,04 %

Under kvartal fyra 2020 har 99 % av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part. Enligt bolagets värderingspolicy ska minst 90 % av totalt bestånd värderas av extern part under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. De externa värderingarna har under 2020 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB och Svefa AB. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/– 5-10 %.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 12 582 mkr (11 402). Under året har investeringar för totalt 1 063 mkr (1 336) genomförts, varav 193 mkr (182) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 78 mkr (79) avsåg nybyggnationer och 792 mkr (1 075) avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv orealiserad värdeförändring om 214 mkr (432) och en realiserad värdeförändring om 49 mkr (16). 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 133 (94) mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering 2020-12-31 fördelat per fastighetskategori	Direktavkastningskrav	Hyresintäkter, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad
Handel	6,91 %	991	259	6,8 %
Industri	7,05 %	729	200	6,5 %
Logistik	6,70 %	805	221	8,8 %
Kontor	6,71 %	1 088	322	11,0 %
Övrigt	6,85 %	957	222	5,6 %
Totalt vägt snitt	**6,94 %**	**860**	**232**	**7,3 %**

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 bolagets resultat före skatt.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

31 dec 2020, mkr	Förändring +/–	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-629
Direktavkastningskrav	0,25 %	-459/+495
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-115
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+29
Vakansgrad	1 %	-/+12

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	2020	2019
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-37	-11
Orealiserad värdeförändring börsnoterade aktier	-1	3
Summa	**-38**	**-8**

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 förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under räkenskapsåret på de derivatinstrument som fanns kvar vi 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 37 mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick till -73 mkr (-36). Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med en orealiserad resultateffekt om -1 mkr (3). Redovisat värde på aktieinnehavet uppgick till 15 mkr (14) per den 31 december 2020.

Not 13 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 % medan uppskjuten skatt har beräknats på den skattesats som gäller från och med 2021, 20,6 %. Aktuell skatt beräknas utifrån de enskilda bolagens skattepliktiga resultat vilket ofta är lägre än det redovisade resultatet eftersom möjligheter finns att göra skattemässiga justeringar. Det gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattekostnad som redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld förutom belopp som kommer från försäljning av förvaltningsfastighet.

Koncernen	2020	2019
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-49	-38
	-49	**-38**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-93	-58
Uppskjuten skatt avseende derivat	8	3
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	2	-1
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	1	0
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-33	-51
	-115	**-107**
Summa skatt som belastar årets resultat	**-164**	**-145**

Avstämning effektiv skatt koncernen		
Resultat före skatt	824	934
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-176	-200
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	13	3
Effekt av räntebegränsningsregler	-9	-10
Försäljning fastigheter	6	28
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	1	3
Omräkning skattesats	1	8
Övriga skattemässiga justeringar, netto	0	-11
Justering skatt tidigare år	0	34
Summa	**-164**	**-145**

Forts. Not 13 Skatt på årets resultat

Moderbolaget	2020	2019
Aktuell skatt	-3	-3
Summa skatt som belastar årets resultat	**-3**	**-3**
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		
Avstämning effektiv skatt moderbolaget		
Resultat före skatt	3	11
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-1	-3
Effekt av räntebegränsningsregler	-2	0
Summa	**-3**	**-3**

Not 14 Nyttjanderättstillgångar

NP3 hade vid årets utgång 36 fastigheter (31) upplåtna med tomträtt samt åtaganden gällande leasing av bilar, kontorsmaskiner och kontorslokaler. Vid införandet av IFRS 16 1 januari 2019 värderades dessa nyttjanderättstillgångar till samma värde som motsvarande leasingskuld, enligt de förenklade övergångsreglerna. För tomträtter uppgick värdet då till 56 mkr och för övriga avtal 4 mkr.

Koncernen	2020			2019		
	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa
Årets början	65	7	**72**	56	4	**60**
Tillkommande	13	1	**14**	9	5	**14**
Avgående	-	-1	**-1**	-	-	**-**
Avskrivningar	-	-2	**-2**	-	-2	**-2**
Värde vid årets slut	**78**	**5**	**83**	**65**	**7**	**72**

Årskostnaden för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad. För år 2020 uppgick den kostnaden till 2 mkr.

Not 15 Inventarier

Koncernen	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	24	24
Nyanskaffningar	2	-
	26	**24**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-13	-12
Årets avskrivning enligt plan	-2	-1
	-15	**-13**
Redovisat värde vid årets slut	**11**	**11**

Moderbolaget (kkr)	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 694	1 689
Nyanskaffningar	-	185
Försäljning/Utrangering	-10	-180
	1 684	**1 694**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-636	-469
Försäljning/Utrangering	-	156
Årets avskrivning enligt plan	-326	-323
	-962	**-636**
Redovisat värde vid årets slut	**722**	**1 058**

Not 16 Programvara (kkr)

Moderbolaget	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	2 142	1 147
Årets investeringar	1 899	995
	4 041	**2 142**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-758	-405
Årets avskrivning enligt plan	-446	-352
	-1 203	**-758**
Redovisat restvärde vid årets slut	**2 838**	**1 384**

Not 17 Andelar i koncernbolag (kkr)

Av moderbolaget direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Alla dotterbolag har säte i Sundsvall med undantag för Lillänge Köpcenter KB som har säte i Östersund.

Dotterbolag	Org.nr	Kapital-andel	Bokfört värde 2020	Bokfört värde 2019
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs KB	916606-5012	0	0	0
Härdsmidet Holding AB	559283-5804	100	50	-
Högom AB	556815-7407	100	4 494	4 494
KB Centauren	969636-7664	0	0	0
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	1	424	424
Marmolada i Luleå AB	556792-5531	100	8 267	8 267
NP3 Projekt AB	556977-9027	100	55	55
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	100	50	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	100	8 949	8 949
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	100	68 622	68 622
NP4 Förvaltning AB	556843-3139	100	28 879	28 879
NP5 Förvaltning AB	556814-4074	100	83 395	83 395
NP6 Förvaltning AB	556878-4788	100	15 656	15 656
NP7 Förvaltning AB	556878-4770	100	6 954	6 954
NP8 Förvaltning AB	556859-2249	100	20 350	20 350
NP9 Förvaltning AB	556859-2272	100	15 800	15 800
NP10 Fastigheter Ljusta Birsta Projekt KB	969700-6188	1	1	-
NP10 Förvaltning AB	556974-4856	100	58	58
NP11 Förvaltning AB	556963-5278	100	50	50
NP12 Förvaltning AB	556974-4872	100	2 058	2 058
NP13 Förvaltning AB	559034-6564	100	393 069	393 069
NP14 Förvaltning AB	559268-3337	100	250	-
Simple Self Storage Sundsvall AB	559034-9790	100	555	555
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	1	0	0
Trellvex KB	916549-7430	0	0	0
Summa			**657 986**	**657 685**

Not 18 Andelar i intresseföretag och joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Ingående värde	149	-	135	-
Förvärv	247	135	-	135
Resultatandel	60	14	-	-
Utgående värde	**456**	**149**	**135**	**135**

Intresseföretag och joint venture	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	20,2 %	185	149
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50 %	271	-
Summa				**456**	**149**

Intresseföretag och joint venture - resultat- och balansräkning i sammandrag, mkr (100%)

	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
Resultaträkning	**2020**	**2019**	**2020**[1]	**2019**
Hyresintäkter	182	90	5	-
Driftöverskott	148	74	5	-
Årets resultat	**176**	**93**	**50**	**-**
Rapport över finansiell ställning				
Anläggningstillgångar	2 716	1 546	1 440	-
Omsättningstillgångar	90	289	25	-
Summa tillgångar	**2 806**	**1 835**	**1 465**	**-**
Eget kapital	943	767	546	-
Övriga skulder	1 863	1 068	919	-
Summa eget kapital och skulder	**2 806**	**1 835**	**1 465**	**-**

[1] Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierras siffror för 2020 avser perioden 11-31 december.

Not 19 Kortfristiga fordringar

Koncernen	2020	2019
Åldersfördelade fordringar		
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	43	46
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	2	2
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	1	1
Kundfordringar förfallna >90 dagar	15	19
Reserv för förväntade kreditförluster	-14	-14
Summa	**47**	**54**

Reserv för förväntade kreditförluster	2020	2019
Reserv vid årets början	14	11
Årets reserveringar	16	13
Återförda reserveringar	-6	-6
Konstaterade förluster	-10	-4
Utgående balans	**14**	**14**

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

Kreditrisk
Bolaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet samt begränsar risken genom att inte exponera sig mer än 5 % mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och region. Vid nyteckning av hyreskontrakt tas kreditupplysning på hyresgästen och en bedömning av hyresgästens kreditvärde görs. Kortfristiga fordringar består, förutom av kundfordringar, till störst del av moms- och skattefordringar där ingen risk för inställda betalningar anses föreligga.

Not 20 Eget kapital och kapitalstruktur

Aktiekapital

Antal utgivna stamaktier uppgick 31 december 2020 till 54 338 946 stycken, vilket var lika många som vid samma tidpunkt föregående år. Utöver stamaktierna finns det 27 950 000 preferensaktier. Vid årets början var antalet 24 850 000 preferensaktier men i en riktad nyemission i juni 2020 utökades antalet med 3 100 000 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 och högst 217 200 000. Varje stamaktie medför en (1) röst/aktie och varje preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst. Aktierna har ett kvotvärde om 3,50 kr/aktie.

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

Balanserat resultat
Ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Incitamentsprogram

Bolaget har under året utfärdat 238 629 teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2023 teckna aktier i moderbolaget. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna upp-/nedräknat beroende av alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från den 18 juni 2020 till och med den 21 juni 2023. Teckningsoptionerna blir således värdefulla under förutsättning att NP3 har en bättre kursutveckling än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Det verkliga värdet har beräknats genom tillämpning av en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo-simulering. Beräkningen har baserats på en teckningskurs på stamaktien motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 22 juni 2020 till och med den 30 juni 2020.

Programmet har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Personer i ledningen har köpt 75 124 optioner. I likvärdiga incitamentsprogram som löper 2019-2022 respektive 2018-2021 har 467 052 optioner utfärdats varav 5 396 senare har lösts in. Sammanlagt har alltså 700 285 teckningsoptioner för drygt 3 mkr utfärdats under tre år, motsvarande 1,3 % av antalet utestående stamaktier. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget. De inbetalda pengarna för teckningsoptionerna redovisas under övrigt tillskjutet kapital.

Nedanstående tabell visar fördelning av teckningsoptioner för olika kategorier av medarbetare vid årets in- och utgång 2020.

Teckningsoptioner	Utestående optioner vid årets ingång	Utgivna optioner under året	Utgående optioner vid årets slut
Vd	61 544	33 389	94 933
Övriga ledande befattningshavare	75 495	41 735	117 230
Övriga anställda	324 617	163 505	488 122
Totalt	**461 656**	**238 629**	**700 285**

Forts. Not 20 Eget kapital och kapitalstruktur

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget
Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (ej utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning
Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetald utdelning, för räkenskapsåret 2020 uppgår till 3,60 kr/stamaktie samt 2,00 kr/preferensaktie, totalt 252 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.

	2020		2019	
Substansvärde	**Mkr**	**Kr/stamaktie**	**Mkr**	**Kr/stamaktie**
Eget kapital enligt balansräkning	4 637	85,34	4 140	76,20
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-11	-0,20	-8	-0,15
Avdrag för preferensaktiekapital	-894	-16,46	-795	-14,63
Återläggning derivat	73	1,34	36	0,66
Återläggning uppskjuten skatt	568	10,46	450	8,28
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	**4 373**	**80,47**	**3 823**	**70,36**

Kapitalstruktur
Tillsammans med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. NP3 har en finansverksamhet vars mål är att genom effektiv och tydlig finansförvaltning bidra till att bolaget kan följa sin affärsplan och strategi. Det innebär att bolaget strävar efter att trygga finansiering på lång sikt och begränsa finansiell risk i form av ränte- och finansieringsrisk. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Bolagets finanspolicy anger en långsiktig belåningsgrad på 55-65 % och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr. För mer information om NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se avsnittet om finansiering, sid 17-21.

Not 21 Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden består till största delen av temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheterna och obeskattade reserver med avdrag för uppskjutna skattefordringar hänförliga till derivatinstrument samt underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas 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 34 mkr.

Koncernen	**2020**	**2019**
Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	-16	-8
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-8	-6
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	500	404
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga temporära skillnader	1	2
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	91	58
Summa uppskjuten skatt	**568**	**450**

Årets förändring av uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts-avdrag	Övriga tempo-rära skillnader	Obeskattade reserver
Per den 1 januari 2019	353	-5	-7	2	7
Redovisat över resultaträkningen	58	-3	1	0	51
Försäljning av förvaltningsfastighet	-7	0	0	0	0
31 december 2019	**404**	**-8**	**-6**	**2**	**58**
Per den 1 januari 2020	404	-8	-6	2	58
Redovisat över resultaträkningen	93	-8	-2	-1	33
Försäljning av förvaltningsfastighet	3	0	0	0	0
31 december 2020	**500**	**-16**	**-8**	**1**	**91**

Not 22 Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 7 668 mkr (6 984) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 83 mkr (71). De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 83 mkr uppgick till 7 585 mkr (6 913) varav bankfinansiering 6 130 mkr (5 524), obligationslån 1 475 mkr (1 375), övriga räntebärande skulder 12 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna med 32 mkr (28).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
31 december	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
-12 mån	1 629	1 563	1,98	2,11	-	-	-	-	1 629	1 563	21	23
1-2 år	2 774	1 372	2,15	2,05	375	400	4,92	4,41	3 149	1 772	41	26
2-3 år	452	1 638	2,00	2,07	600	375	3,90	5,07	1 052	2 013	14	29
3-4 år	1 049	292	2,03	2,01	500	600	3,84	4,02	1 549	892	20	13
4-5 år	170	598	2,13	2,25	-	-	-	-	170	598	2	9
5-10 år	57	61	2,07	2,20	-	-	-	-	57	61	1	1
Summa resp. genomsnitt	**6 130**	**5 524**	**2,07**	**2,10**	**1 475**	**1 375**	**4,14**	**4,42**	**7 605**	**6 899**	**100**	**100**

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
31 december	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
-12 mån	-2 525	-3 127	5 009	3 483	3,73	4,78	66	50
1-2 år	300	602	353	797	0,54	0,33	5	12
2-3 år	200	300	217	393	0,47	0,70	3	6
3-4 år	-	200	-	200	-	0,32	-	3
4-5 år	500	500	500	500	0,69	0,69	7	7
5-10 år	1 525	1 525	1 525	1 525	0,93	0,93	20	22
Summa resp. genomsnitt	**0**	**0**	**7 605**	**6 899**	**2,73**	**2,76**	**100**	**100**

Likvidflöden - framtida räntebetalningar	Krediter	Derivat
-12 mån	-176	-20
1-2 år	-130	-20
2-3 år	-69	-19
3-4 år	-36	-15
4-5 år	-3	-5
5- år	-17	-7
Summa	**-429**	**-87**

Framtida räntebetalningar är beräknat på befintlig kreditportfölj per 31 december 2020. Räntan har antagits ligga på samma nivå för de olika krediterna. Krediterna omfattar både bank- och obligationslån.

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen	2020	2019
-12 mån	10	40
1-2 år	-	-
5- år	2	2
Summa	**12**	**42**

Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen	2020	2019
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	52	63

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabeller innehar koncernen 36 tomträttsavtal (31) vars årliga tomträttsavgälder summerar till 2 mkr odiskonterat (2). Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0-20 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Not 23 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 12, värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet fanns 14 räntederivatavtal omfattande 3 129 mkr. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2021	604	1
2022	300	-1
2023	200	-2
2024	500	-12
2025	525	-46
2026	500	-12
2027	100	0
2028	200	0
2029	200	-1
Summa	**3 129**	**-73**

Not 24 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 är bank- obligationslån och säljreverser samt räntederivat, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är börsnoterade aktier, 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. För mer information om bolagets risker se avsnittet om strukturerat riskarbete, sidorna 84-88.

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

En känslighetsanalys av räntor visar att en ökning av Stibor med en procentenhet ökar NP3s räntekostnad med 46 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 finanspolicyn 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. För en översikt av NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se sidan 6.

Nedan framgår de olika kategorierna av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning. Kategorisering enligt IFRS 9.

Finansiella instrument, mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Långfristiga fordringar	16	10	5			
Hyresfordringar	8	13				
Övriga fordringar	39	41				
Förutbetalda kostnader	30	29				
Börsnoterade aktier			15	16		
Kassa och bank	104	192				
Derivat			73	36		
Räntebärande skulder					7 668	6 984
Leverantörsskulder					52	63
Övriga skulder					123	74
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter					231	187

Finansiella instrument som hyresfordringar och leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Förskottsbetalda hyror	166	146	-	-
Upplupna räntekostnader	31	25	19	12
Övrigt	34	16	10	6
	231	**187**	**29**	**18**

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
Ställda säkerheter för skulder	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Fastighetsinteckningar	6 847	6 308	-	-
Aktier i dotterbolag	737	546	58	58
Summa	**7 584**	**6 854**	**58**	**58**
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	6 130	5 524
		-	**6 130**	**5 524**

Not 27 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kr avser 3 % (3) av inköpen och 100 % (100) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 46 medarbetare vid årsskiftet är 45 anställda i moderbolaget och en arbetar åt bolaget på konsultbasis.

Not 28 Transaktioner med närstående

Bildandet av ett joint-venture tillsammans med AB Sagax är att betrakta som en närståendetransaktion eftersom Sagax äger mer än 20 procent av rösterna i NP3 och med hänsyn till transaktionens storlek. Transaktionen behövde därför godkännas av en extra bolagsstämma som ägde rum den 30 oktober 2020.

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. Förutom ovan nämnda transaktion med AB Sagax har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts under året.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avtal har skrivits med PostNord avseende uppförande av en logistikfastighet med en area om 4 000 kvadratmeter i Borlänge. Investeringen beräknas till drygt 80 mkr. Hyresavtalet är skrivet på 10 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 6,1 mkr. Projektet beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

I februari 2021 meddelades att NP3 bildar ett joint venture för uppförande av huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft AB. Genom bildandet av det samägda bolaget säkerställer NP3 via utformningen av den kommande byggnationen fortsatt tillgänglighet till sina närliggande fastigheter på området Stadsdel Norr samtidigt som Jämtkraft tryggar ett långsiktigt förfogande över sitt huvudkontor och sin driftcentral.

I februari emitterades även ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 200 mkr under ett befintligt ramverk om 800 mkr.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 492 748 871
Årets resultat	498 838
Summa	**1 493 247 709**

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 3,60 kr/stamaktie	195 620 206
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	55 900 000
Balanseras i ny räkning	1 241 727 503
Summa	**1 493 247 709**

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 registrerade stamaktier samt 27 950 000 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 15 000 000 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 39 720 000 kr, varav högst 9 720 000 kr avser tillkommande stamaktier och högst 30 000 000 kr avser tillkommande preferensaktier. Inklusive samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier och stamaktier, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 291 240 206 kr.

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 cirka 50 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 660 mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 14 procent av bolagets eget kapital och 5 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2020 uppgick till 57 procent respektive 3,4 ggr. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr, vilket uppnås även 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 och innehav i börsnoterade aktier har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett undervärde om 57 mkr efter skatt på bokslutsdagen, vilket har minskat det egna kapitalet med samma belopp.

2021, 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, d.v.s 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 finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidan 131.

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Räntebärande låneskulder	7 585	6 913
Kortfristiga placeringar	-15	-16
Likvida medel i bank	-104	-192
Nettoskuld	**7 466**	**6 705**
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	659	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-54	-48
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	**604**	**739**
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	**11,12**	**13,60**
Hyresintäkter	1 091	1 006
Driftöverskott	817	718
Överskottsgrad, %	**75**	**71**
Driftöverskott, rullande 12 mån	817	718
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	11 927	10 656
Direktavkastning, %	**6,9**	**6,7**
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	660	789
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 332	3 691
Avkastning på eget kapital, %	**15,2**	**21,4**
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	659	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-54	-48
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	3 474	2 934
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	**17,4**	**25,2**
Resultat före skatt, rullande 12 mån	824	934
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 332	3 691
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	**19,0**	**25,3**
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	558	487
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 332	3 691
Avkastning på förvaltningsresultat, % [1]	**12,9**	**13,2**
Nettoskuld	7 466	6 705
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,6**	**1,6**

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoskuld	7 466	6 705
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	831	757
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-49	-46
Justerat driftöverskott	**782**	**711**
Skuldkvot, ggr	**9,6**	**9,4**
Periodens resultat före skatt	824	934
Återläggning värdeförändringar	-225	-440
Återläggning finansiella kostnader	226	192
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture, exkl. utdelning	-60	-14
Justerat resultat före skatt	**765**	**672**
Räntetäckningsgrad, ggr [1]	**3,4**	**3,5**
Nettoskuld	7 466	6 705
Marknadsvärde fastighetsportfölj	12 582	11 402
Investeringar i intresseföretag och joint venture	456	149
Belåningsgrad, % [1]	**57,3**	**58,0**
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Balansomslutning	13 352	11 937
Soliditet, %	**34,7**	**34,7**
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Avdrag preferenskapital	-894	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-11	-8
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	**68,67**	**61,42**
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Avdrag preferenskapital	-894	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-11	-8
Återläggning derivat	73	36
Återläggning uppskjuten skatt	568	450
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	**80,47**	**70,36**
Förvaltningsresultat	558	487
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-54	-48
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie [1]	**9,26**	**8,07**

[1] Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Definitionen av belåningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag och joint venture. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag och joint venture exkluderats. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

Definitioner

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt för en rullande tolvmånadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, före skatt
Resultat före skatt, för en rullande tolvmånadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, stamaktie
Resultat efter skatt för en rullande tolvmånadersperiod, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat för en rullande tolvmånadersperiod i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad
Nettoskuld i procent av fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag och joint venture.

Direktavkastning (Yield)
Driftöverskott för en rullande tolvmånadersperiod i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftöverskott
Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Duration
Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat
Resultat exklusive värdeförändringar och skatt i såväl koncern- som intresseföretag och joint venture.

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

Genomsnittlig ränta
Vägd ränta på räntebärande låneskulder (exklusive skuld nyttjanderätter) med beaktande av räntederivat på balansdagen.

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.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie
Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, 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.

Nettoinvesteringar
Summan av förvärvade fastigheter, direkt och via bolag, samt investeringar i projekt och intresseföretag och joint venture med avdrag för försäljningspris på fastigheter som avyttrats, direkt och via bolag, samt med avdrag för avyttrade andelar i intresseföretag och joint venture.

Nettoskuld
Räntebärande låneskulder, exklusive skuld nyttjanderätter, med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

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 efter skatt med återläggning av värdeförändringar, finansiella kostnader och resultat från andelar i intresseföretag och joint venture (exkl. utdelning), 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
Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad
Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdda fastigheter
Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

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 vd 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 7 april 2021

Anders Nilsson
Ordförande

Åsa Bergström
Ledamot

Lars Göran Bäckvall
Ledamot

Mia Bäckvall Juhlin
Ledamot

Nils Styf
Ledamot

Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2021

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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 89-99 och hållbarhetsrapporten på sidorna 67-78. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 80-132 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 2020 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 2020 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 89-99 och hållbarhetsrapporten på sidorna 67-78. 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 11 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 111-113 och118-119 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 12 582 Mkr per den 31 december 2020, vilket utgör ca 94 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2020 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 utvrärderat 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 11 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Förvärv och avyttringar

Se not 1 *Redovisningsprinciper* och not 11 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 111-113 och 118-119 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Koncernen har under 2020 investerat i fastigheter för totalt 985 Mkr, varav 792 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 146 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 11 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-78 samt 89-99. Den andra informationen består också av ersättnngsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 89-99 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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 67-78 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, 101 27, Stockholm, utsågs till NP3 Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 juni 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Stockholm den 8 april 2021

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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

Sundsvall
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Dalarna
Sveagatan 1, 784 33 Borlänge

Gävle
Strömsbrovägen 18, 803 09 Gävle

Luleå
Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå
Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå
Hyvelgatan 15, 931 36 Skellefteå

Sollefteå
Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm
Drottninggatan 65, 111 36 Stockholm

Umeå
Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Östersund
Armégränd 4, 831 32 Östersund