

2023

Årsredovisning

Innehållsförteckning

Året i korthet	2
Vd har ordet	4
Finansiella mål och utdelningsmål	6
Intjäningsförmåga	7
Affärsmodell	8
Fastighetsbestånd	10
Förvaltning	16
Projekt	18
Transaktioner	20
Finansiering	22
Intresseföretag och joint venture	27
Vår marknad	28
Våra affärsområden	35
Aktien och ägarna	40
Hållbarhetsrapport	43
Förvaltningsberättelse	69
Flerårsöversikt	70
Kvartalsöversikt	71
Strukturerat riskarbete	72
Bolagsstyrningsrapport	77
Styrelse	84
Ledning	86
Finansiella rapporter	88
Noter och redovisningsprinciper	99
Förslag till vinstdisposition	114
Avstämmning nyckeltal	116
Definitioner	117
Årsredovisningens undertecknande	118
Revisionsberättelse	119
Fastighetsförteckning	124

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

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Kalender

Delårsrapporter

Q1 januari – mars 2024: 7 maj 2024

Q2 januari – juni 2024: 12 juli 2024

Q3 januari – september 2024: 18 oktober 2024

Bokslutskommuniké 2024: 9 februari 2025

Avstämningsdag för utdelning på preferensaktier

30 april 2024

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2024

31 oktober 2024

31 januari 2024

30 april 2024

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

10 maj 2024

31 juli 2024

31 oktober 2024

31 januari 2024

Årsstämma: 7 maj 2024

Distributionspolicy

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

De som efterfrågar en tryckt version av årsredovisningen ombeds maila till: info@np3fastigheter.se

För prenumeration på finansiella rapporter och pressmeddelanden hänvisas till: www.np3fastigheter.se/media

NP3 Fastigheter AB (publ)
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall, Sverige

Året i korthet

Q1

- I februari genomförde bolaget en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier till ett pris om 230 kr per aktie vilket tillförde bolaget 617 mkr efter transaktionskostnader.
- I slutet av mars avled bolagets medgrundare och styrelseledamot Lars Göran Bäckvall efter en tids sjukdom.

Q2

- I april emitterade bolaget under befintligt MTN-program seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr med en löptid om 3 år till en ränta om Stibor + 550 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 698 mkr av obligationer med förfall i januari 2024 och oktober 2024. Därutöver genomförde bolaget under andra kvartalet återköp om ytterligare 94 mkr i dessa obligationer.
- Förvärv avseende övriga delägars aktier i bolagets joint venture, Malabo Holding AB med tillhörande tolv fastigheter i Västerås. Fastighetsförvärvet uppgick till 234 mkr.
- Förvärv avseende tre fastigheter tillträdades till en sammanlagd investering om 64 mkr och ett årligt hyresvärde om 5 mkr.

Q3

- I september emitterade bolaget seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr under befintligt MTN-program med en löptid om 3,25 år till en ränta om Stibor + 525 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 118 mkr av obligationer med förfall i januari 2024 och oktober 2024.

Q4

- I oktober 2023 utnyttjade bolaget sin rätt till frivillig förtidsinlösen av resterande utestående obligationer om 324 mkr med förfall i januari 2024.
- Under fjärde kvartalet avyttrade bolaget samtliga preferensaktier i intresseföretaget Emilshus och per den 6 december understeg bolagets ägarandel 15 procent varvid Emilshus inte längre utgör ett intresseföretag till NP3. Återstående aktieinnehav har omklassificerats till börsnoterade aktier och redovisas till verkligt värde på balansdagen.

-10 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
11,76 kr

391 mkr

Föreslagen
utdelning på stam-
och preferens-
aktier*

408 mkr

Årets tillträdde
förvärv

+2 %

Fastighetsvärdet
uppgick till
20,3 mdkr

+16 %

Intäkterna uppgick
till 1 797 mkr

+18 %

Driftöverskottet
uppgick till
1 353 mkr

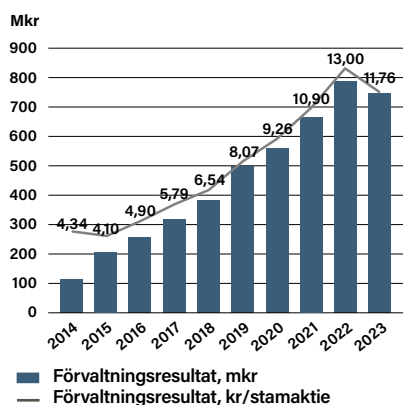
Väsentliga händelser efter årets utgång

I februari har bolaget emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 300 mkr under befintligt MTN-program med en löptid om 3,5 år till en ränta om Stibor + 375 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 321 mkr av obligationer med förfall i oktober 2024 och september 2025. Återstående obligationer om 185 mkr med förfall i oktober 2024 har förtidsinlösts under april.

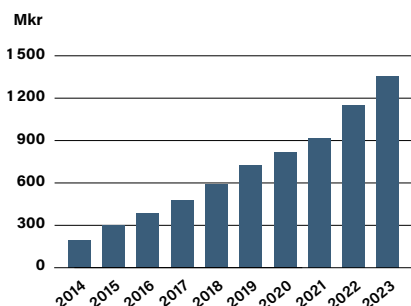
*Utdelningsförslaget inkluderar en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) där värdet av sakutdelningen baserats på Emilshus B-akties aktiekurs per 31 december 2023. För mer information om utdelningsförslaget, se sidan 41 samt styrelsens förslag till vinstdisposition på sidan 114.

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december uppgick fastighetsbeståndet till 1 998 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat på 507 fastigheter inom kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Vid årets slut uppgick fastighetsvärdet till 20,3 mdkr. NP3-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt huvudkontor och säte i Sundsvall.

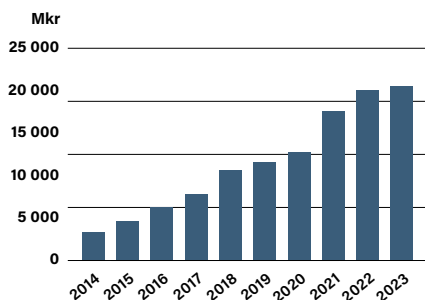
Förvaltningsresultatet minskade med 5 % till 745 mkr. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 11,76 kr, en minskning med 10 %.



Driftöverskottet ökade med 18 % till 1 353 mkr.



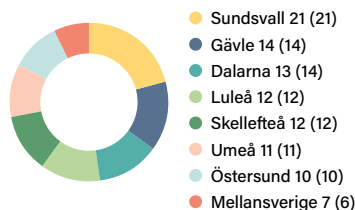
Fastighetsvärdet ökade med 2 % till 20,3 mdkr.



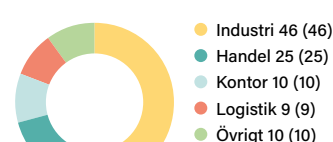
Nyckeltal	2023	2022
Utfall		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 276	19 805
Hyresintäkter, mkr	1 797	1 551
Driftöverskott, mkr	1 353	1 149
Förvaltningsresultat, mkr	745	785
Aktierelaterade		
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-2,43	21,04
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	11,76	13,00
Eget kapital, kr/stamaktie	114,78	117,21
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	135,58	133,17
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94
Överskottsgrad, %	75	74
Finansiella		
Belåningsgrad, %	56,6	57,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,9
Skuldkvot, ggr	8,6	9,4

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 116-117.

Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Vd har ordet

NP3 har sedan starten 2010 haft en enkel och långsiktig affärsidé: Att äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter, primärt i norra Sverige. Vårt fokus att agera inom ett stabilt och väldefinierat marknadssegment är alltså detsamma som när företaget startades.

Erfarenheterna under dessa snart 15 år visar att det tidvis kan vara utmanande att upprätthålla denna enkla affärsidé. Initialt upplevde vi en period där fokus var på stora exploateringsplaner som hade potential att skapa enorma värdeförändringar samtidigt som intresset för kassaflöde var av underordnad betydelse. Därefter följde en period där alla förvärv som klarade en nollränta betraktades som positiva då all fokus låg på kraftig tillväxt. Under samma period var konkursrisken dessutom väldigt låg för företag, då staten på olika sätt via stimulerande åtgärder agerade bank. Det gick så långt att hyresgästrisken och återuthyrningsrisken ibland uppfattades som obefintlig.

Prövningen under dessa tider har ofta varit att inte börja springa i en riktning för att följa efter, utan att ställa sig frågan "Är detta rimligt?". Även om säkert mycket hade kunnat göras annorlunda under dessa snart 15 år kan jag konstatera att NP3 hela tiden har fokuserat på ett långsiktigt kassaflöde, vilket har gagnat företaget och dess ägare. Vi har också valt att prioritera refinansierings- och återuthyrningsrisk – risker som vi själva skall kunna hantera. Försättningsgarna vad gäller aktiemarknad, prissättning och tillgång till kapital förändrades snabbt under 2022 och 2023 vilket inneburit stora utmaningar. Genom att vi bland annat successivt skapat en bättre förfallostruktur för våra lån bedömer jag att vi idag har kontroll över dessa utmaningar. Vi kan därför nu i högre grad blicka framåt, se möjligheter och tillvarata dessa.

Med de förändrade ekonomiska förhållanden som i dagsläget råder vill jag understryka att NP3s affärsmodell alltså håller. Mycket talar för att vi nu har nått toppen på räntebanan och om man förenklat räknar med att räntan inte kommer att gå ned innebär det en stiboreffekt på 4 procent och en marginal på i genomsnitt 2,5 procent enligt vår rapportering. Det ger en total räntekostnad på 6,5 procent. Med en belåning på 60 procent tar då räntekostnaden 3,9 procentenheter i anspråk av våra fastigheters direktavkastning. Vi har idag en snittvärdering på vårt fastighetsbestånd uppgående till 7,12 procent och kan investera på marginalen till en avkastning på 7,5-9 procent, primärt drivet av projekt.

Enligt ovan resonemang och med NP3s balansräkning blir avkastningen på det egna kapitalet drygt 10 procent. En avkastning på 10 procent är vi inte nöjda med men det är heller inte en nivå som indikerar en krissituation och att vi måste förändra vår långsiktiga affärsidé. Positiva värdeförändringar från projekt och ett ökat kassaflöde från fastighetsbeståndet bör också ske i takt med inflationen och addera ytterligare avkastning till våra aktieägare.

Förvaltningsresultat, tillväxt och risk

Förvaltningsresultatet för 2023 uppgick till 745 miljoner kronor, vilket är en minskning med 5 procent jämfört med föregående år och med 10 procent per stamaktie. Det är samtidigt bolagets näst högsta resultat sedan starten.

Under 2023 har NP3 investerat 859 miljoner kronor. Förvärv uppgick till 408 miljoner kronor och avser primärt utköp av tidigare samarbeten. Projektinvesteringarna uppgick till 451 miljoner kronor. Snittavkastningen i våra beslutade projekt har under året uppgått till 9 procent och sett till det ökade kassaflödet mot investeringen ökade det med cirka 25 procent. Vi kommer därför fortsätta att investera i projekt för att få en attraktiv avkastning och stärka kassaflödet. Givet konjunkturen kan 2024 bli ett utmanande år men min förhoppning är att vi skall lyckas bibehålla våra nyckeltal och successivt minska vårt vakansvärde.

Hållbarhet

NP3s ambition från start har varit att kontinuerligt göra allt lite bättre. Detta gäller inte minst i hållbarhetsfrågor. Historiskt har NP3 prioriterat genomförandet framför redovisningen och kommunikationen om vad vi åstadkommer på området. Under senare år har vi lyft nivån på vår hållbarhetsredovisning samtidigt som vi lagt fokus på vår gröna portfölj, vilket är de investeringar som vi i enlighet med ett grönt ramverk definierat som "gröna och mer hållbara". Under 2023 växte den gröna portföljen med 26 procent trots att vi höjt kraven på denna portfölj. Denna utveckling skall fortsätta. När vi minskar vår energiförbrukning genom investeringar ser vi samtidigt potentialen att via omförhandlade hyror höja avkastningen till våra aktieägare.

Finansiering

Under 2023 har det varit fortsatt stor osäkerhet på kapitalmarknaden avseende dess prissättning. För att stärka bolagets position genomfördes en stamaktieemission under februari på 630 miljoner kronor. NP3 har därtill under 2023 och till dagens datum genomfört tre obligationsemissioner om totalt 1,2 miljarder kronor. Vi har under samma period återköpt obligationer för 2,0 miljarder kronor. Sammantaget har vi minskat vår totala obligationsskuld med cirka 760 miljoner kronor och fått en bättre förfallostruktur.

I bank har NP3 under 2023 refinansierat eller säkrat refinansiering på 3 miljarder kronor. Refinansieringen har skett till ungefär samma marginal som tidigare men på bekostnad av kapitalbindningen. Vår prioritet under kommande låneomläggningar kommer ligga på att förlänga kapitalbindningen och då även få en jämnare fördelning av våra låneförfall.

"Med de förändrade ekonomiska förhållanden som i dagsläget råder vill jag understryka att NP3s affärsmodell alltjämt håller."

Andelen räntebundna lån har under året ökat från 31 procent till 42 procent. Den inverterade räntekurvan och den volatilitet som varit i räntemarknaden har skapat möjligheter att förbättra kassaflödet och samtidigt få en större visibilitet över framtida räntekostnader.

Förfallostrukturen i våra obligationslån gör att refinansieringsrisken minskat. Vi har inga större förfall i bank under 2024 och både räntebindningstiden och andelen räntesäkrad låneportfölj har ökat. Sammantaget gör detta att ett större fokus kan läggas på lönsamma investeringar.

Framtid

NP3 kommer även fortsättningsvis använda enkelheten i affärsmodellen och i vårt risktagande. Vi noterar dock att byggpriserna har gått ned, vilket troligen kommer leda till fler projektinvesteringar för NP3 under 2024. Våra byggnader upptar cirka 10 procent av våra fastigheters markareal vilket ger goda möjligheter till kompletteringsbyggnader och nyproduktion. Transaktionsmarknaden i norra Sverige uppgår fortfarande till väldigt låga volymer inom vårt segment. Detta borde ge goda förutsättningar för NP3 att genomföra förvärv på bra villkor, då allt fler borde ha behov av och vilja att förändra sina balansräkningar.

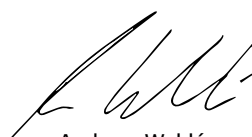
Hyresgästeftersfrågan bedömer jag alltjämt som stabil i vår marknad och att då kunna erbjuda lokaler i befintliga byggnader eller genom nyproduktion är en stor fördel. Givet att det är och kommer bli en allt mer utmanande marknad är jag tillfreds med att NP3 redan har en väl fungerande infrastruktur och närvaro via lokala kontor på tolv orter med närhet till våra fastigheter och våra hyresgäster. Effekterna av detta hoppas jag skall synas i vår nettouthyrning även 2024.

Prognosen för 2024 motsvarar ett förvaltningsresultat om 820 miljoner kronor vilket motsvarar 13,00 kronor per stamaktie, en ökning om 11 procent jämfört med 2023 och i paritet med utfallet för 2022.

För att nå målet om tillväxt i förvaltningsresultat om 12 procent per stamaktie över en femårsperiod, med 2022 års utfall som bas, behöver NP3s förvaltningsresultat stiga till 23 kronor per stamaktie, motsvarande ett förvaltningsresultat om 1,4 miljarder kronor, för år 2027. Det går inte idag att avgöra om det är möjligt, då många faktorer påverkar. Det är ett högt uppsatt mål, men sett till historien är det ett mål som NP3 har överträffat. NP3 kommer att vidta behövliga åtgärder för att nå detta mål och för att den tillväxten skall ske med minskad eller bibehållen finansiell risk. Det har NP3 lyckats med under föregående perioder. Sammantaget skall våra resurser riktas mot aktiviteter som levererar ett så stabilt, förutsägbart och långsiktigt växande förvaltningsresultat som möjligt till våra aktieägare.

Det är fortsatt en turbulent värld där antalet konflikter går i fel riktning. Hur dessa konflikter utvecklas och hur det påverkar NP3 är naturligtvis omöjligt att svara på. Det är en tid då det gäller att vara ödmjuk och att vaksamt beakta att ökade konfliktnivåer kan få stor påverkan och slå omkull genomtänkta planer för framtiden, framför allt för enskilda människor. Låt oss hoppas på en förändring där demokrati och sunt förnuft får styra.

Avslutningsvis vill jag som vanligt passa på att rikta ett stort tack till NP3s medarbetare, aktieägare och övriga intressenter för ert engagemang som betyder så mycket för NP3s utveckling. Det gångna året har varit utmanande, men låt oss nu blicka framåt och hoppas på en utveckling i positiv riktning där 2024 är starten. Det finns förutsättningar och möjligheter för detta – vi på NP3 kommer att göra allt för att så blir fallet.



Andreas Wahlén

Finansiella mål och utdelningsmål

Mål

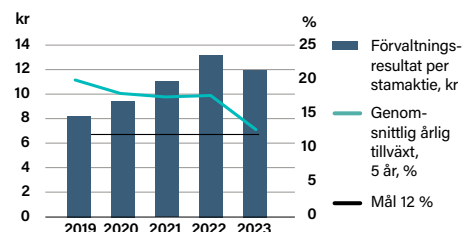
Förklaring och resultat

Utfall

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.

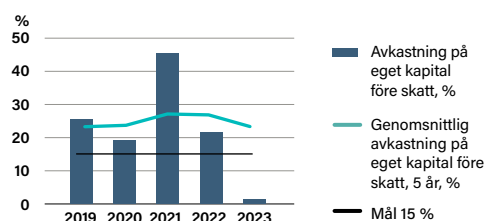
Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 10 procent jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 13 procent.



Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.

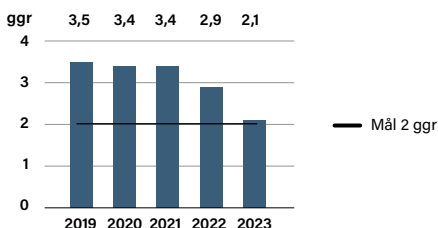
Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt uppgick till 0 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 22 procent.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.

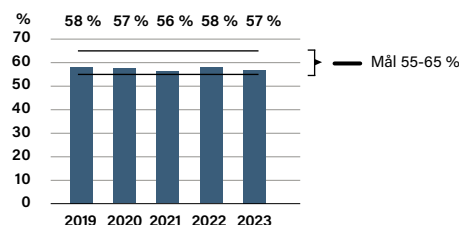
Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 31 december var 2,1 gånger.



Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.

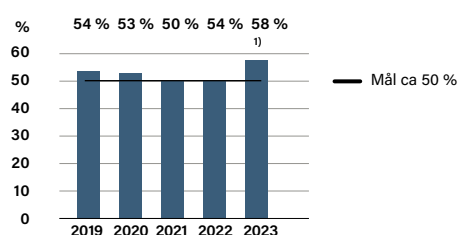
Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 procent. Per 31 december uppgick belåningsgraden till 57 procent.



Utdelning

Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

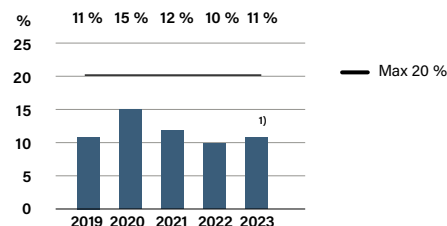
Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen föreslår en utdelning för 2023 om cirka 5,48 kronor/stamaktie¹⁾ samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till cirka 391 mkr¹⁾ vilket motsvarar en ökning om 8 procent samt 58 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

Nyckeltalet att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter skatt syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen.



1) Utdelningsförslaget inkluderar en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) där värdet av sakutdelningen baserats på Emilshus B-akties aktiekurs per 31 december 2023. För mer information om utdelningsförslaget, se sidan 41 samt styrelsens förslag till vinstdisposition på sidan 114.

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

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, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt, bokslutsdagen. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2023. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

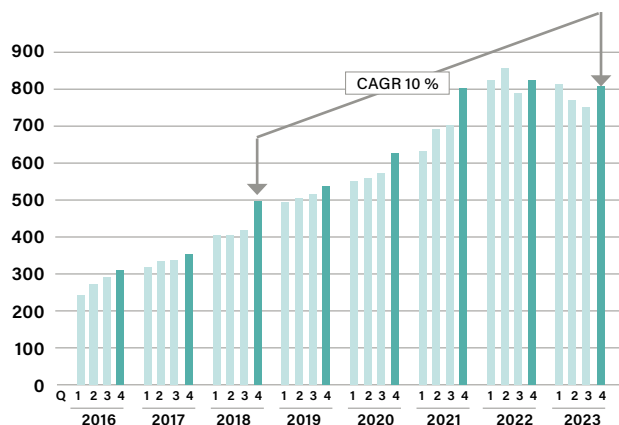
1 jan, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Justerat hyresvärde	2 043	1 862	1 525	1 236	1 123
Vakans	-137	-122	-102	-92	-79
Hyresintäkter	1 906	1 740	1 423	1 144	1 045
Fastighetskostnader	-433	-397	-346	-273	-252
Fastighetsskatt	-46	-45	-43	-40	-36
Driftöverskott	1 426	1 298	1 034	831	757
Central administration	-68	-61	-55	-49	-46
Finansnetto	-608	-508	-260	-211	-194
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	42	81	72	46	13
Förvaltningsresultat	792	810	791	616	530
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	716	734	715	561	480
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	12,48	13,44	13,13	10,32	8,84

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och efter beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2024 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-års 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 2024 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 065 mkr uppgick det framtåtriktade justerade hyresvärdet till 2 043 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -23 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 10 procent till 1 426 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 7,0 procent (6,6) i förhållande till fastighetsvärdet om 20 276 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan minskade med 2 procent respektive 7 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och avyttringar

Inga avtalade, ej tillträdde förvärv fanns per 31 december. En avtalad ej frånträdde försäljning fanns per 31 december och avser en fastighet i Gävle. Hyresvärdet uppgår till 2 mkr och minskar förvaltningsresultatet med knappt 2 mkr. Fastigheten har frånträtts i början av januari 2024.

Våra resurser



Fastigheter

- 507 fastigheter
- 1 998 000 kvadratmeter uthyrbar area
- 330 000 kvadratmeter byggrätter



Medarbetare och humankapital

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



Finansiella

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



Goda relationer

- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och intressentgrupper.
- Långsiktiga samarbeten med våra leverantörer, banker och övriga intressenter.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för drygt 2 450 hyresavtal.
- Relationen med kapitalmarknadens aktörer och våra aktieägare.

Värdeskapande affärsmodell

NP3s strategi är att skapa värde för bolagets aktieägare med fokus på ett ständigt förbättrat kassaflöde genom transaktioner och att löpande förädla befintligt bestånd. Bolagets strategi är även att ha låg risk genom diversifiering inom geografi, kategori och branschexponering.

Vad vi gör

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare och hyresgäster samt för näringslivet och samhället på de orter där bolaget är etablerad.

Förvaltning och uthyrning	Transaktioner	Utveckling av fastighetsbeståndet
Vi hyr ut lokaler och skapar värde för befintliga hyresgäster	Vi förvärvar och avyttrar fastigheter	Vi utför nybyggnationer och förädlar befintliga fastigheter

Förvaltning och uthyrning

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket även påverkar fastighetsvärdet positivt. För att uppnå en effektiv förvaltning finns NP3 närvarande på bolagets samtliga geografiska huvudorter. Bolagets lokala närvaro och tillgänglighet, underlättar engagemang i hyresgästernas verksamheter och skapar möjligheter att tillgodose kundernas önskemål och behov. Genom att ha en diversifierad fastighetsportfölj på huvudorterna har bolaget även möjlighet att erbjuda hyresgäster flera lokalalternativ och möta kundernas skiftande efterfrågan på lokaler. Då NP3 arbetar nära och tillsammans med bolagets hyresgäster i så väl energi- som lokalfrågor bidrar bolaget även till en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter, samtidigt som det genererar lägre driftkostnader och stabila hyresintäkter.

Nettouthyrning: Uppgick under året till 34 mkr
Vakansgrad: Uppgick vid årsskiftet till 7 procent
Överskottsgrad: Uppgick till 75 procent

Vad vi skapar



Ägare

- Förvaltningsresultat per stamaktie: 11,76 kr
- Avkastning på eget kapital: -1 procent
- Resultat efter skatt: -61 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 391¹⁾ mkr varav 315 mkr till stamaktieägarna och 76 mkr till preferensaktieägarna



Kunder

- Utveckling av lokaler/ fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas verksamhet
- En återköpsgrad om 79 procent, det vill säga antal hyresavtal som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt



Medarbetare

- Arbetstillfällen hos en trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 40 mkr



Leverantörer, samarbetspartners och långgivare

- Bidrar direkt och indirekt till att skapa arbetstillfällen
- Inköpta varor och tjänster från leverantörer: 850 mkr
- Ränta och övriga finansiella kostnader till långgivare: 617 mkr



Samhället

- Värdeskapande utveckling i orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighets-skatt: 114 mkr



Miljö

- Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter
- Minskad klimatpåverkan genom ökad andel egenproducerad energi
- Klimatanpassade byggnader i enlighet med taxonomin

Transaktioner

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: 408 mkr

Avyttringar: -15 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

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 procent

Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 451 mkr

¹⁾ Utgör styrelsens förslag, en del av utdelningen till stamaktieägarna utgörs av en skutdelning. För mer information om utdelningsförslaget, se sidan 41.

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.

Hyresvärde per kommun

15 största, per 31 dec 2023

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Sundsvall	281	14
Skellefteå	238	12
Gävle	227	11
Östersund	202	10
Umeå	173	8
Falun	124	6
Borlänge	118	6
Luleå	115	6
Timrå	68	3
Piteå	64	3
Örnsköldsvik	59	3
Västerås	56	3
Karlstad	50	2
Sollefteå	49	2
Gällivare	40	2
Övriga kommuner	202	10
Totalt	2 065	100

Ovanstående målsättning gör att fördelningen av fastighetskategorier skiljer sig åt mellan olika affärsområden för att tillvarata förutsättningarna i respektive affärsområde.

Fastighetsbeståndet bestod per 31 december av 507 fastigheter (488) med en total uthyrbar area om 1 998 000 kvadratmeter (1 950 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 20 276 mkr (19 805). NP3s fastighetsbestånd är indelat i åtta affärsområden; Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige.

Riskdiversifiering

NP3 arbetar kontinuerligt med riskspridning genom diversifiering av såväl fastighetskategori som av hyresgästernas branschtillhörighet. Bolagets samlade fastighetsbestånd är väl diversifierat avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

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 blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna. Lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor,

övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,1 procent (1,3) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (5) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhåller inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

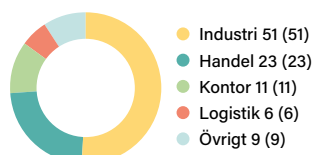
Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier; industri, handel, kontor, logistik och övrigt.

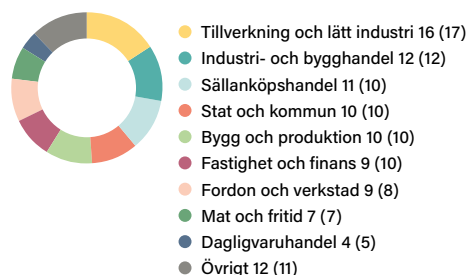
Industri

Kategorin industri ligger på samma nivå som vid ingången av året och med 51 procent av hyresvärdet utgör denna kategori NP3s största. I kategorin äger bolaget fastigheter primärt inom så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinanläggningar. De tre största hyresgästerna inom kategorin industri är Assemblin EI, LEAX Falun och Svenska Krämfabriken som tillsammans står för 5 procent av kategorins totala hyresvärde. För industri-kategorin uppgick hyresvärdet till 940 kr per kvadratmeter (869) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 8 578 kr per kvadratmeter (8 471).

Hyresvärde per fastighetskategori, %



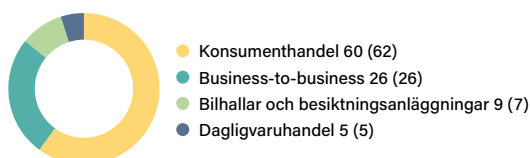
Branschexponering, %



Handel

Inom handelskategorin står konsumenthandel för den största delen, 60 procent (62), se fördelning i diagram nedan. Konsumenthandel domineras av lågpriskedjor som till exempel Dollarstore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 3 procent (3). Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Dagab Inköp & Logistik, Mekonomen och Ahlsell. Handelsfastigheterna har en genomsnittlig vakansgrad på 4 procent (3) vilket är lägre än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet som är 7 procent (6). Den återstående genomsnittliga löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,1 år (4,2) vilket är något högre än genomsnittet för hela beståndet där genomsnittlig löptid är 3,9 år. Kontrakterat hyresvärde för kategorin uppgick till 1 213 kr per kvadratmeter (1 127). Marknadsvärdet uppgick till 12 411 kr per kvadratmeter (12 437).

Fördelning inom handelskategorin, %



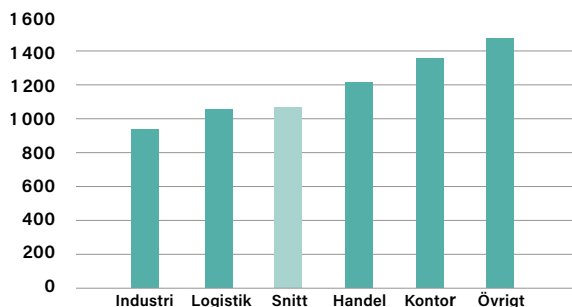
Kontor

Kategorin kontor står för 10 procent (10) av fastighetsvärdet och 11 procent (11) av hyresvärdet. Största hyresgäster inom kategorin är Arbetsförmedlingen, Skanska Sverige AB och Metso Sweden AB. Kontrakterat hyresvärde uppgick till 1 356 kr per kvadratmeter (1 267) för kontor. Marknadsvärdet uppgick till 12 168 kr per kvadratmeter (12 325).

Logistik

Logistikfastigheter utgjorde 6 procent (6) av det totala hyresvärdet. Största hyresgästerna inom kategorin är Post-Nord, Svensk Cater och Systembolaget. För logistikkategorin uppgick hyresvärdet till 1 057 kr per kvadratmeter (999) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 10 541 kr per kvadratmeter (10 828).

Snitthyra per kategori för kontrakterad area, kr/kvm



Övrigt

I kategorin övrigt ingår bland annat lekland, idrottsanläggningar och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Största hyresgästerna inom kategorin är Leos Lekland, Fortifikationsverket och Ulno AB som ingår i friskolekoncernen Prolympia. Dessa tre hyresgäster står för 20 procent av kategorins samlade hyresvärde. Kategorin övrigt hade det högsta hyresvärdet per kvadratmeter, 1 479 kr per kvadratmeter (1 359) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 12 713 kr per kvadratmeter (12 928).

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, övriga fastigheter värderas internt. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Under fjärde kvartalet 2023 har 99 procent (99) av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

Värderingsutfall och parametrar	2023	2022
Realiserad värdeförändring, mkr	5	25
Orealiserad värdeförändring, mkr	-376	316
- varav kassaflödesgenererad	744	1 488
- varav avkastningsgenererad	-1 120	-1 172
Direktavkastningskrav - värdering, %	7,12	6,71
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	2,0	4,0
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,0	2,0

Tabellen visar grunddata och antaganden för fastighetsvärdering per 31 december 2023 och 2022.

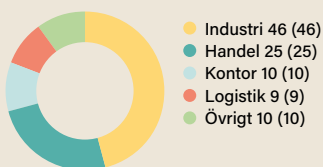
Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade, framtida kassaflöden. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. 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.

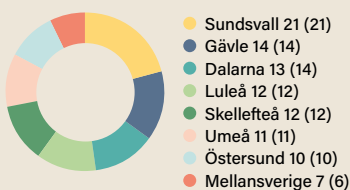
Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick vid årets slut till 20 276 mkr (19 805). Värdeförändringen under året uppgick till -372 mkr (341), varav 5 mkr (25)

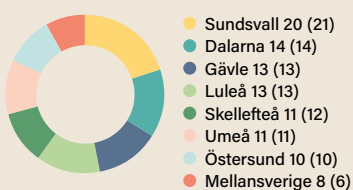
Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



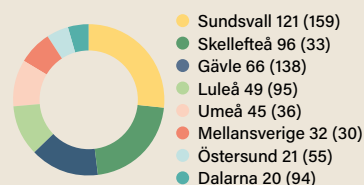
Fastighetsvärde per affärsområde, %



Hyresvärde per affärsområde, %



Investeringar i fastighetsbeståndet per affärsområde, mkr



avsåg realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om -376 mkr (316) avsåg 744 mkr (1 488) kassaflödesrelaterade förändringar, medan antaganden om högre direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -1 120 mkr (-1 172). Värdeförändringen relaterat till 2023 års indexering av hyror har hänförs till kassaflödesrelaterade förändringar. Direktavkastningskraven som användes vid värdering under kvartal fyra varierade från 5,60 till 9,20 procent (5,20 till 9,50). Det vägda direktavkastningskravet för värderingen av fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 7,12 procent (6,71) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,27 procent (8,91).

Fastighetsbeståndets förändring

Under året ökade fastighetsvärdet med 2 procent (14), arean med 2 procent (9) och antalet fastigheter med 4 procent (9). Totalt har 20 förvärvade fastigheter tillträtts för 408 mkr (1 662). Dessutom har 121 mkr (265) investerats i nybyggnationsprojekt och 330 mkr (377) investerats i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgästanpassningar. Under året har en fastighet avyttrats och frånträtts för 15 mkr (176).

Mellansverige och Skellefteå var de affärsområden som hade högst tillväxt i fastighetsvärde under 2023. Fastighetsvärdet steg med 330 mkr i Mellansverige vilket till största del förklaras av förvärvet av bolagets tidigare joint venture Malabo Holding AB. I Skellefteå steg fastighetsvärdet med 83 mkr vilket till största del förklaras av investeringar i en nybyggnation och ett förvärv.

Fastigheternas värde per kvadratmeter har under året minskat med -0,1 procent (5) från 10 156 kr vid ingången av året till 10 148 kr.

Fastigheter, värdeförändring, mkr	2023	2022
Ingående värde	19 805	17 335
Förvärv av fastigheter	408	1 662
Investeringar i befintliga fastigheter	330	377
Investeringar i nybyggnation	121	265
Försäljningar	-15	-176
Realiserade värdeförändringar	5	25
Orealiserade värdeförändringar	-376	316
Utgående värde	20 276	19 805
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-	-

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs framför allt av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och planerat underhåll. Taxebundna kostnader, som exempelvis kostnader för el, värme och vatten, samt fastighetsskatt ingår vanligen som hyrestillägg i NP3s hyresintäkter och vidarefaktureras helt eller delvis till hyresgästerna.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -397 mkr (-362) Kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -346 mkr (-312), reparationer och underhåll -44 mkr (-44) samt befarade och konstaterade kundförluster om -7 mkr (-5). Fastighetsskatt uppgick till -46 mkr (-41).

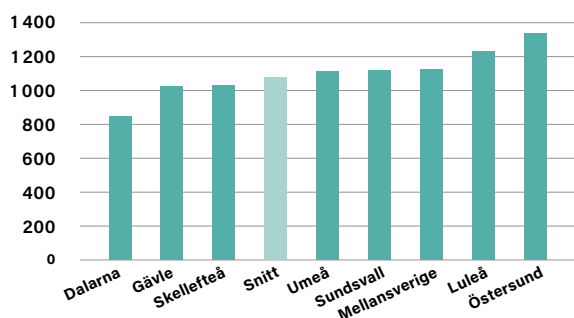
Hyresgäster och kontraktsstruktur

NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Antalet hyresavtal och durationstiden på dessa tillsammans med att ingen hyresgäst står för mer än 2 procent av hyresvärdet skapar en diversifierad och stabil hyresgäststruktur.

Vid årets slut hade bolaget 2 450 hyresavtal (2 400). Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 83 avtal (79) med en återstående löptid om 5,4 år (6,1) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antal avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Vid årets utgång uppgick det sammanlagda hyresvärdet till 2 065 mkr (1 880) och den kontrakterade årshyran till 1 929 mkr (1 758). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (94). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittligt kontrakterat hyresvärde uppgick till 1 072 kr per kvadratmeter, vilket är en ökning med 77 kr, motsvarande 8 procent, i jämförelse med 995 kr vid ingången av året. Ökningen av genomsnittligt hyresvärde kan förklaras av KPI-uppräknings samt ökat hyresvärde i samband med bolagets projektverksamhet. Högst kontrakterat hyresvärde per kvadratmeter har Östersund med 1 330 kr (1 237). Dalarna har lägst genomsnittligt kontrakterat hyresvärde med 842 kr (790) per kvadratmeter.

Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area, kr/kvm



Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det finns även avtal med uppräknings mot en fast procentsats motsvarande drygt 5 procent av det totala kontraktsvärdet samt ett fåtal hyresavtal som är föremål för uppräknings i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra, där bashyran är KPI-justerad.

Hyresintäkterna ökade under året med 16 procent till 1 797 mkr (1 551). Intäkterna har ökat främst till följd av indexerade

hyror, fastighetsförvärv och till viss del genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som har resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 11 procent (6), se tabell.

Hyresintäkter, mkr	2023	2022
Jämförbart bestånd	1 625	1 464
Förvärvade fastigheter	169	81
Avyttrade fastigheter	2	6
Kontrakterade hyresintäkter	1 797	1 551

I jämförbart bestånd ingår fastigheter som bolaget ägt under helåren 2022 och 2023. Förvärvade och avyttrade fastigheters hyresintäkter beräknas till den del av året som fastigheterna ägts av NP3.

Kontraktsstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per den 31 dec 2023

År	Mkr	%
2024	235	12
2025	375	19
2026	334	17
2027	351	18
2028	147	8
2029	115	6
2030	80	4
2031	73	4
2032	91	5
2033	47	2
2034-	78	4
Totalt	1 929	100

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 244 mkr (188) och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för året till -210 mkr (-146). Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under året, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för året uppgick till 34 mkr (42) varav 17 mkr avsåg omförhandlingar. Den positiva nettouthyrningen visar på en fortsatt god efterfrågan på bolagets lokaler.

Nettouthyrning, mkr	2023	2022
Tecknade hyresavtal	244	188
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-210	-146
Netto	34	42

Vakans

Vid årets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 13 mkr och förvärvad vakans om 2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (94).

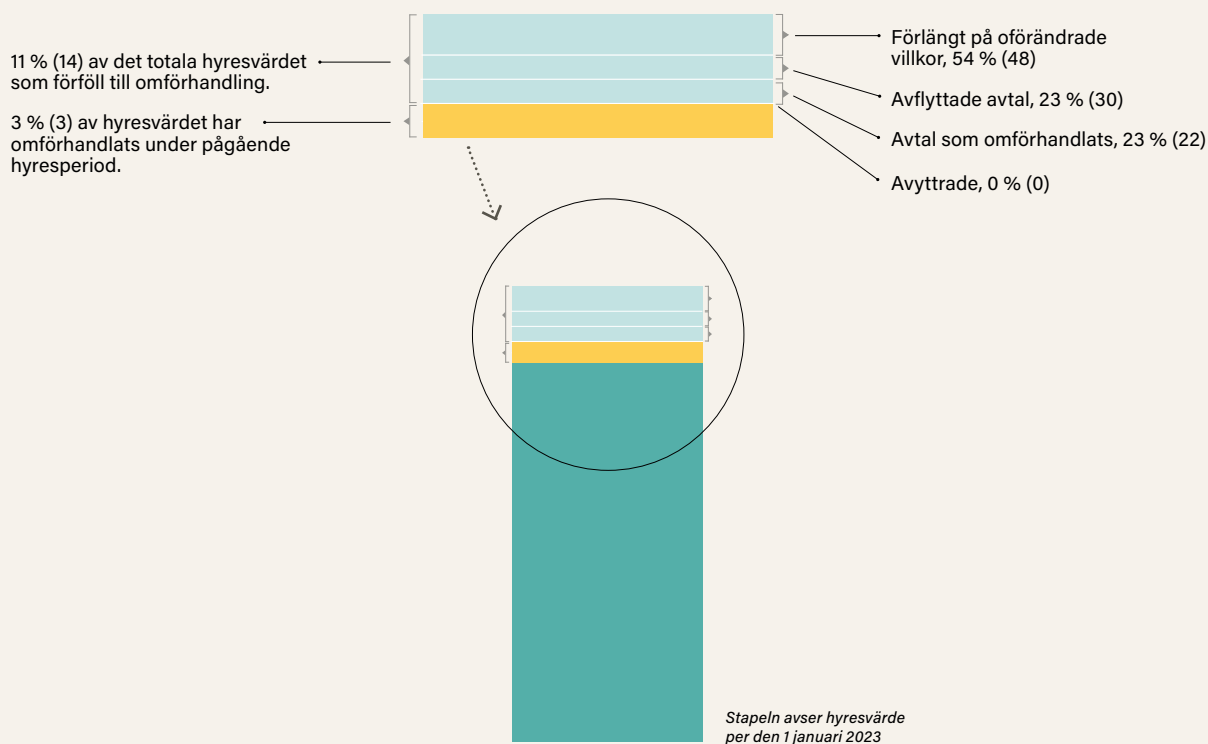
Per 31 december fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 73 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 88 mkr, varav 81 mkr sker under 2024.

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2024	98	81
2025	12	4
2026-	11	3
Totalt	121	88

Vakansvärdets förändring, mkr	2023	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	122	102
Nettoförändring av från-/tillträden	13	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-1
Vakansvärde	137	114
Justering vakanshyror	-	8
Utgående vakansvärde	137	122
Uthyrningsgrad, %	93	94

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr		
Uppsagda avtal ej frånträdna	88	66
-varav förvärvade	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-73	-50

Vid årets ingång förföll 11 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2023. Ytterligare 3 procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast hyresavtal som var befintliga vid 2023 års ingång redovisas, således exkluderas hyresavtal för fastigheter som förvärvats under året.



Segmentsrapportering i sammandrag

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellan-sverige		Ej fördelade kostnader 2023 2022	Totalt koncernen		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022		2023	2022	
Hyresintäkter och övr. intäkter	404	346	259	223	270	235	189	162	217	191	214	177	244	222	136	103	-3	-2	1 929	1 656
Vakans	-34	-31	-16	-9	-17	-15	-6	-7	-13	-10	-17	-11	-14	-12	-16	-11	-	-	-133	-105
Rep- och underhåll	-13	-13	-5	-4	-7	-6	-4	-4	-5	-5	-3	-3	-6	-6	-2	-3	-	-1	-44	-44
Fastighets-kostnader	-72	-68	-37	-39	-53	-49	-36	-30	-47	-39	-41	-34	-44	-42	-18	-14	1	1	-346	-312
Fastighets-skatt	-8	-7	-6	-6	-5	-5	-5	-4	-6	-5	-5	-4	-7	-6	-4	-3	-	-	-46	-41
Kundför-luster	-1	-3	0	-1	-1	-2	0	0	-1	0	-2	0	0	0	-1	-1	1	1	-7	-5
Driftöver-skott	276	225	195	165	187	158	138	118	145	132	146	126	172	156	95	70	-1	-1	1 353	1 149

NP3s största hyresgäster

Baserat på area Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area (%)	Antal hyresavtal	Baserat på hyresvärde Hyresgäst	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	27 851	1,4	6	PostNord Sverige AB	13
LEAX Falun AB	27 143	1,4	5	Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
PostNord Sverige AB	27 012	1,4	13	Ahlberg-Dollarstore AB	7
Granngården AB	24 233	1,2	14	Plantagen Sverige AB	5
Assemblin EI AB	22 682	1,1	11	Granngården AB	14
HL Display Aktiebolag	21 368	1,1	1	Assemblin EI AB	11
BYGGmax AB	20 998	1,1	10	Swedol AB	9
Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB	20 000	1,0	1	Fortifikationsverket	12
Ahlberg-Dollarstore AB	19 956	1,0	7	LEAX Falun AB	5
CW Lundberg Industri AB	17 500	0,9	2	Svenska Krämfabriken AB	1
Totalt	228 743	11,5	70	Totalt	83
Återstående hyresduration för de tio största/area 4,6 år.				Sammanlagt hyresvärde 228 mkr motsvarar 11 procent av det totala hyresvärdet. Återstående hyresduration för de tio största/hyresvärde 5,4 år.	

Kort beskrivning av de största hyresgästerna (hyresvärde)

- PostNord Sverige ägs till 40 procent av den danska staten och till 60 procent av den svenska staten. PostNord är den ledande leverantören av kommunikations- och logistiklösningar till, från och inom Norden.
- Dagab ingår i Axfoodkoncernen och hanterar sortiment, inköp och logistik för Willys, Hemköp och Axfood Snabbgross. NP3 har även Willys och Axfood Snabbgross som hyresgäster men Dagab står för alla hyresavtalen inom koncernen.
- Dollarstore som ägs av Tokkmanni är en lågpriskedja med drygt 130 butiker från Gällivare i norr till Trelleborg i söder och cirka 1 300 anställda.
- Plantagen är ett nordiskt företag i växtbranschen med över 120 butiker i Norge, Sverige och Finland med drygt 1 300 anställda. Plantagen ägs av Ratos.
- Granngården levererar produkter för bland annat trädgård, husdjur, lant- och skogsbruk, och har över 100 butiker i Sverige samt e-handel.
- Assemblin EL är en installations- och servicepartner med verksamhet i Sverige, Norge och Finland.
- Swedol är en yrkesbutik med e-handel och cirka 100 butiker i Sverige, Norge, Finland och Estland. Swedol ingår i Alligo-koncernen.
- Fortifikationsverket är den statliga myndighet som äger och förvaltar Sveriges försvarsfastigheter och är en av Sveriges största fastighetsägare.
- LEAX Group är en privatägd företagsgrupp med cirka 1 200 anställda. Kunder finns främst inom personbils- och annan fordonsindustri, gruv- och anläggningsindustri och jordbrukssektorn. Idag finns tio fabriker i sex olika länder varav fem i Sverige.
- Svenska Krämfabriken grundades i Falun 2014 och är en av Europas modernaste produktionsanläggningar för kosmetik med ett brett sortiment av produkter för hälsa och skönhet. Produktionsanläggningen finns i Borlänge.

Förvaltning

NP3 har lokal närvaro på bolagets samtliga geografiska huvudorter och har en organisation med korta beslutsvägar, vilket från bolagets perspektiv är en förutsättning för att kunna bibehålla och utveckla en effektiv förvaltning.

Den lokala närvaron ger bolaget förmåga att förstå och skapa möjligheter för hur lokaler kan nyttjas och hur NP3 därigenom på ett effektivt sätt anpassar bolagets förvaltning efter fastigheternas och hyresgästernas behov och verksamhet. Utifrån detta kan bolagets förvaltning arbeta nära befintliga hyresgäster, hitta den bästa utvecklingen av vakanta lokaler och omförhandla såväl hyres- som driftavtal.

NP3s arbetssätt utgår från bolagets tre värdeord – engagerad, trovärdig, affärsmässig.

2023 var ett år med fortsatt god efterfrågan, positiv nettouthyrning och ökat driftöverskott, trots något högre fastighetskostnader. Ökningen av fastighetskostnaderna var framför allt beroende på en utmanande vårvinter med höga kostnader för snöröjning och höga mediakostnader. De ökade snöröjningskostnaderna har till stor del drivits av inflation innefattande höjda finansiella kostnader och bränslepriser för entreprenörerna. Jämfört med 2022 var NP3s kostnader för snöröjning under året 13 kr högre sett i kr/kvm uthyrbar area. Även priset på värme hade ovanligt stora indexjusteringar och priset på el var initialt på året betydligt över det bolaget historiskt varit van vid, även om priserna under sommaren och hösten sedan var gynnsamt låga, bröts den trenden återigen i november när priserna började stiga, vilket sedan höll i sig året ut. De ökade mediakostnaderna motverkas dock till stor del av ett framgångsrikt energieffektiviseringsarbete.

Då bolaget i hög grad haft sin elhandel prissäkrad har NP3 fortsatt varit relativt förskonade mot dessa kostnadsökningar och då en stor del av dessa kostnader debiteras hyresgästerna får även de ta del av effekten av vår prissäkring.

Trots ovanstående prisökningar har bolaget ändå med hjälp av en fortsatt kostnadseffektiv förvaltning och låga reparationskostnader, endast något högre kostnader jämfört med tidigare år.

Närhet till bolagets kunder

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 diversifierad fastighetsportfölj på huvudorterna har bolaget möjlighet att över tid möta kundernas skiftande efterfrågan på lokaler.

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.

Då även NP3s drift- och skötselentreprenörer 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.

Hållbarhet och kostnadsreducering

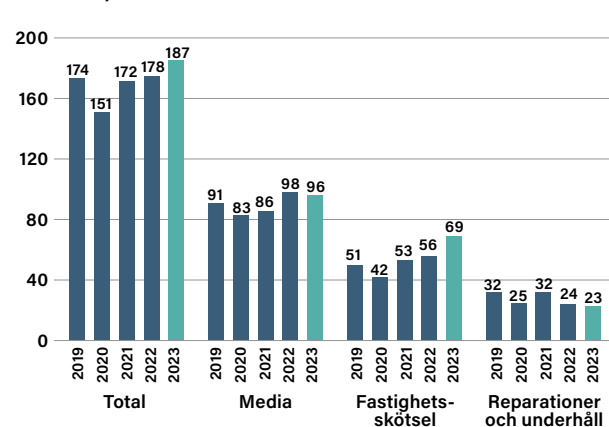
NP3 arbetar aktivt med att tillföra värde till fastigheterna där hållbarhet är en naturlig del. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att både minska kostnader och begränsa fastigheternas miljöpåverkan. Bolagets mål är att gemensamt med hyresgästerna bidra och möjliggöra en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter. Bolaget arbetar även aktivt med att omförhandla driftavtal samt strävar efter att uppnå inköpsfördelar med centrala avtal där det är möjligt. En viktig faktor är även att tillgodose kundernas behov inom såväl det dagliga underhållet som för mer långsiktiga lösningar, till exempel lokalanpassningar.

Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs framför allt av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och planerat underhåll. När det gäller taxebundna kostnader och kostnader för fastighetsskatt täcks dessa vanligen genom hyrestillägg i NP3s hyresintäkter och vidarefaktureras helt eller delvis till hyresgästerna. Fokus ligger på en effektiv förvaltning och på att arbeta tillsammans med hyresgästerna för att optimera kostnaderna.

Grafen nedan visar bolagets totala kostnadsutveckling under åren 2018 till 2023 i kr per kvadratmeter inom budgeterat bestånd, exkluderat kostnader för fastighetsskatt, kundförluster och allokerade personalkostnader. I beloppen ingår även kostnader som ingår i hyrestillägg till bolagets hyresgäster enligt ovan.

Kostnader, kr/kvm





Sarita Månsson, energiansvarig.

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 underhålls- och energiprojekt. Under 2023 har NP3 investerat 451 mkr i befintliga fastigheter och nybyggnationer.

2023 har präglats av en avvaktande marknad avseende nybyggnationer samtidigt som projektvolymen för ombyggnationer har ökat. Inför 2024 är aktiviteten inom nybyggnation återigen god då sjunkande byggkostnader skapar möjlighet att återigen nå nya hyresavtal till en god avkastning.

Under året har bolaget även fortsatt fokusera på en tillväxt i den gröna projektportföljen, som med draghjälp av en ökad efterfrågan från våra hyresgäster resulterat i att bolaget under 2023 startat upp mer än dubbelt så många energiprojekt jämfört med föregående år, 27 (13).

Nybyggnation

Nybyggnationer ger NP3 en god direktavkastning när byggrätten finns i det befintliga fastighetsbeståndet. I slutet av 2023 startades årets enda nya nybyggnationsprojekt på en av bolagets byggrätter i Sundsvall.

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 bolaget utöver byggnationen och dess avkastning.

Under året har NP3 investerat 121 mkr i sex nybyggnationer vilket även avser projekt som startades under 2022. Hyresdurationen uppgår i genomsnitt till tio år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 26 mkr per år vid årets utgång. Hyresvärdet motsvarar i snitt 1 590 kr per kvadratmeter att jämföra med genomsnittligt kontrakterat hyresvärde om 1 072 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd per 31 december 2023. Vid årets slut fanns pågående nybyggnationsprojekt med en total projektbudget om 32 mkr med en återstående investering om 32 mkr.

Om- och tillbyggnad samt underhålls- och energiprojekt

Om- och tillbyggnader genomförs som regel för att anpassa befintliga lokaler efter hyresgästens verksamhet. Vid investeringar i om- och tillbyggnationer får NP3 en god avkastning genom justerade hyresnivåer och ett lägre underhållsbehov i fastighetsbeståndet samtidigt som hyresgästen får mer ändamålsenliga lokaler till en högre kvalitet och standard. Under 2023 har ett antal större tillbyggnationer påbörjats som ett led i att tillgodose befintliga hyresgästers förändrade lokalbehov samt för att tillvarata befintliga byggrätter.

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.

Inom ramen för om- och tillbyggnader samt underhålls- och energiprojekt pågår vid årets slut projekt med en total projektbudget om 398 mkr med en återstående investering om 152 mkr. Under 2023 investerades totalt 330 mkr i om- och tillbyggnadsprojekt samt underhålls- och energiprojekt.

Hyresdurationen för de lokaler där de tio största om- och tillbyggnadsprojekten färdigställts under året uppgår till i snitt elva år och hyresvärdet uppgår till 31 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar 1 170 kr per kvadratmeter att jämföra med genomsnittligt kontrakterat hyresvärde om 1 072 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd per 31 december 2023.

Energieffektiva fastigheter

Bolagets satsning på energieffektiva fastigheter ska förutom kravet på hållbarhet även generera en avkastning som motsvarar bolagets finansiella mål. Bolaget har som mål att höja fastighetens energiklass alternativt överväga miljöcertifiering

vid varje större ny- eller ombyggnation. Under 2023 har nio fastigheter fått sina energiklasser höjda varav fem fastigheter med två steg, exempelvis från E till C.

NP3 har i dag elva miljöcertifierade byggnader varav tio är Green Building-certifierade och en är BREEAM-certifierad. Då certifieringssystemet för Green Building är under avveckling har inga nya fastigheter certifierats under 2023, däremot behåller NP3 kravet om 25 procent lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler för all kommande nybyggnation.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Räfsan 4	Luleå	Logistik	Q2 -24	11	3 080
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Industri	Q3 -24	38	3 450
Slagan 4	Sundsvall	Industri	Q3 -24	32	1 660
Högom 3:179	Sundsvall	Industri	Q3 -24	32	1 930
Skotet 1	Luleå	Industri	Q2 -24	20	4 520
Generatoren 7	Umeå	Industri	Q2 -24	14	1 460
Norrlungånger 2:144	Örnsköldsvik	Industri	Q2 -24	11	7 160
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Logistik	Q4 -24	21	6 680
Totalt				178	29 940

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 17 mkr.

Färdigställda projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1-23	43	3 400
Sömmerskan 3	Skellefteå	Övrigt	Q1-23	13	2 400
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2-23	103	4 300
Näringen 12:2	Gävle	Industri	Q2-23	38	2 100
Målås 4:6	Sundsvall	Logistik	Q2-23	12	3 800
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	Q3-23	30	1 900
Ledningen 1	Umeå	Industri	Q3-23	29	9 900
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q4-23	33	2 200
Totalt				301	30 000

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 25 mkr.

Transaktioner

Under 2023 har NP3 tillträtt 20 fastigheter till en investering om 408 mkr. De fastigheter som tillträtts under året har ett årligt hyresvärde uppgående till 37 mkr och en uthyrbar area om 32 600 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt en fastighet till ett värde om 15 mkr.



David Nises
Transaktionschef



John Fransson
Transaktionsansvarig

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknaden har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 intagit en begränsad förvärvstakt. Denna position har bolaget hållit fast vid varmed endast ett begränsat antal förvärv genomförts under året. Mot slutet av 2023 har bolaget dock noterat att marknadsläget delvis stabiliserats till följd av kapitalmarknadens förväntningar om framtida räntesänkningar varmed förvärvstakten bedöms gradvis kunna öka från låga nivåer.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 20 276 mkr (19 805) vilket är en ökning med 471 mkr jämfört med årets början. Förändringen utgörs av förvärv uppgående till 408 mkr och av värdeförändringar uppgående till -372 mkr, där den realiserade förändringen uppgick till -376 mkr och förklaras av ökade avkastningskrav som delvis motverkats av stärkta kassaflöden. Utöver ovan har NP3 investerat i befintliga fastigheter och nybyggnationer för 451 mkr samt avyttrat en fastighet till ett värde om 15 mkr.

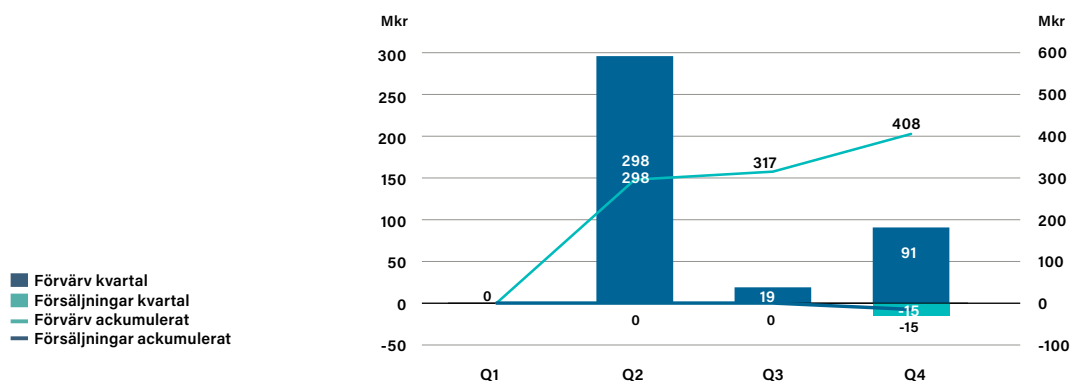
Under första halvåret var förvärvsaktiviteten avvaktande. Stor osäkerhet rådde i transaktionsmarknaden och bolaget fokuserade på att hantera refinansieringsrisk primärt i obligationsmarknaden och skuldsättningsgrad genom nyemission av stamaktier för att därigenom skapa

goda förutsättningar för framtida lönsam tillväxt. Mot bakgrund av de åtgärder som genomfördes avseende bolagets finansiella ställning kunde förvärvsaktiviteten återupptas under andra kvartalet om än i begränsad omfattning givet den fortsatta osäkerheten i transaktions- och kapitalmarknaden. I april tillträdde tolv fastigheter i Västerås efter att bolaget förvärvade övriga delägares aktier i bolagets joint venture Malabo Holding AB. Fastighetsförvärvet uppgick till 234 mkr och hyresvärdet 19,7 mkr. Under andra kvartalet tillträdde även tre fastigheter i Örebro, Sundsvall och Gävle till en investering om 64 mkr med ett hyresvärde om 4,8 mkr.

Under andra halvåret genomfördes förvärv avseende fem fastigheter i Karlstad, Gävle, Falun, Örnköldsvik och Skellefteå. Investeringen uppgick till 110 mkr och hyresvärdet 12,3 mkr. Som en del i att renodla NP3s fastighetsbestånd avyttrades en fastighet i Skellefteå vilket resulterade i en realiserad värdeförändring om 5 mkr.

Efter årets utgång och fram till offentliggörandet av bolagets årsredovisning har ytterligare tre fastigheter förvärvats med tillträde under första och andra kvartalet 2024 till en investering om 53 mkr. Därutöver har två fastigheter avyttrats för 33 mkr med frånträde under första kvartalet 2024.

Förvärv och försäljningar 2023



Transaktioner 2023

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter tillträdde under Q2					
Karossen 18	Örebro	Handel	3 382	3,7	100
Storseglet 7	Västerås	Industri	2 672	3,4	91
Energin 10 & 11	Västerås	Industri	2 266	3,9	100
Fältmätaren 26	Västerås	Industri	1 815	1,6	100
Ringborren 13	Västerås	Kontor	1 672	1,8	82
Magnetfältet 5	Västerås	Industri	1 586	1,8	100
Sjökortet 5	Västerås	Industri	1 350	1,9	100
Kraftfältet 1	Västerås	Industri	1 278	1,3	100
Skeppsklockan 1	Västerås	Kontor	998	1,7	100
Tallmätaren 11	Västerås	Industri	969	1,1	100
Fåret 1	Sundsvall	Industri	840	0,6	100
Sörby Urfjäll 30:9	Gävle	Industri	683	0,5	100
Sjökortet 18	Västerås	Industri	605	0,8	100
Tallmätaren 16	Västerås	Industri	322	0,3	100
Totalt tillträtt Q2			20 438	24,5	
Fastigheter tillträdde under Q3					
Härden 7	Karlstad	Industri	2 320	1,9	100
Totalt tillträtt Q3			2 320	1,9	
Fastigheter tillträdde under Q4					
Andersberg 14:45	Gävle	Logistik	3 494	3,8	100
Knorthem 15	Örnsköldsvik	Industri	4 400	2,9	100
Främby 1:38	Falun	Industri	1 987	1,3	100
Gripen 46	Skellefteå	Övrigt	0	2,4	100
Totalt			9 881	10,4	
Totalt tillträtt Q4			9 881	10,4	
Totalt tillträtt Q3			2 320	1,9	
Totalt tillträtt Q2			20 438	24,5	
Totalt tillträtt Q1			-	-	
Totalt tillträtt 2023			32 639	36,8	

* Vid transaktionsdag.

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter frånträdde under Q4					
Ringen 4	Skellefteå	Övrigt	1 112	0,9	0
Totalt frånträdde Q4			1 112	0,9	
Totalt frånträdde Q3			-	-	
Totalt frånträdde Q2			-	-	
Totalt frånträdde Q1			-	-	
Totalt frånträtt under 2023			1 112	0,9	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 och Q2 2024					
Grävsåpan 4	Borlänge	Övrigt	0	0,3	100
Fredriksfors 5:1	Hudiksvall	Industri	7 887	3,1	100
Vivstamon 1:19	Timrå	Industri	5 240	2,6	0
Totalt			13 127	6,1	
Avyttrade fastigheter med frånträde Q1 2024					
Hemsta 17:23	Gävle	Övrigt	390	1,9	100
Hälsinggården 1:68	Falun	Industri	1 487	0,6	100
Totalt			1 877	2,5	

Finansiering



Håkan Wallin
CFO



Anton Bergh
Finans Controller

Tillgången till kapital är en förutsättning för NP3s långsiktiga tillväxt och förvaltning av sitt fastighetsbestånd. Bolaget arbetar löpande med att förbättra sin kreditvärdighet där vald kapitalstruktur och finansiell risknivå är centrala områden. Vägledande i denna process är att bolagets långsiktiga tillväxt- och lönsamhetsmål ska nås med en avvägd nivå av finansiell risk.

Kapitalmarknaden präglades under 2023, i likhet med 2022, av fortsatt hög volatilitet och osäkerhet initialt skapat av kriget i Ukraina som i sin tur har lett till en tilltagande inflation och ett högre ränteläge. I syfte att fortsatt reducera refinansieringsrisken, framför allt relaterat till kapitalmarknaden, bibehålls bolagets fokus att stärka den finansiella ställningen och likviditeten. Genom räntesäkringsåtgärder minskades även känsligheten för ökade räntenivåer.

NP3s räntebärande skulder, exklusive skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar, minskade under året från 12 235 mkr till 11 943 mkr, dvs en minskning med 292 mkr. Förändringen avser huvudsakligen minskning av obligationslån via återköp och återbetalning i samband med obligationsemissioner i april och september. Återbetalningen av obligationslånen finansierades främst av kapital från bolagets aktieemission i början av 2023 som inbringande 617 mkr efter emissionskostnader.

Per 31 december uppgick disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 533 mkr.

Under året ökade bolaget sin andel räntesäkrade låneportfölj från 31 till 42 procent. För att reducera räntekostnaden i en volatil marknad kompletterades ränteportföljen med räntederivat med begränsningar i ränteskyddet i form av så kallade performance-swappar och stängningsbara räntederivat om totalt 1 750 mkr vilket innebar att totala räntederivatportföljens andel av skuldportföljen ökade från 31 procent vid årets början till 56 procent vid årets slut.

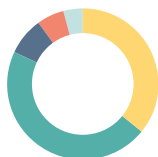
Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets tillgångar uppgick till 21 885 mkr (21 854) per 31 december, där de största tillgångsslagen utgjordes av fastigheter om 20 276 mkr, övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel om 711 mkr (huvudsakligen börsnoterade aktier i Fastighetsbolaget Emilshus efter omklassificering från intresseföretag), samt andelar i intresseföretag och joint venture om 468 mkr. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 90 procent (91) av bolagets finansiering vid årsskiftet.

De finansiella kostnaderna uppgick till 617 mkr (385) och utgjorde verksamhetens största kostnadsslag före fastighetskostnader, inklusive fastighetsskatt. För 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 gånger (2,9) och belåningsgraden till 56,6 procent (57,6). Under året minskade kapitalbindningen från 2,3 till 2,2 år. Bolaget har som mål att på sikt i en stabiliserad kapitalmarknad öka kapitalbindningen genom att genomföra låneomläggningar till längre löptider.

Räntebärande skulder som förföll inom tolv månader uppgick till 1 408 mkr (1 622) bestående av banklån om 871 mkr, certifikatslån om 59 mkr,

Kapitalstruktur, %



● Eget kapital 36 (35)
● Lån från kreditinstitut 46 (45)
● Certifikat 0 (1)
● Obligationsslån 8 (10)
● Uppskjuten skatt 6 (6)
● Övriga skulder 4 (3)

obligationslån om 468 mkr och övriga räntebärande skulder om 10 mkr. Av de kortfristiga bankskulderna om 871 mkr per den 31 december hade bolaget per datum för publicering av denna årsredovisning antingen genomfört refinansieringar eller erhållit kreditbeslut till ett belopp om 629 mkr. En majoritet av återstående kortfristiga banklån har förfall i december 2024. Hela obligationsförfallet om 468 mkr hanterades i samband med obligationsemissionen i februari genom återköp i februari samt kommunikation att förtidsinlösa återstående del under april 2024.

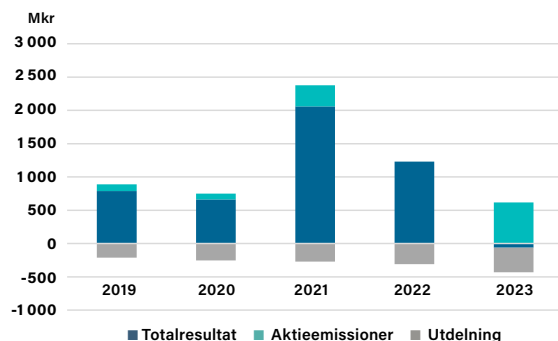
NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om bolagets verksamhet och kreditvärdighet.

Eget kapital

NP3 har som tillväxtnål att förvaltningsresultat per stamaktie skall uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod samtidigt som avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod där vägledande är att detta ska ske med en balanserad risk.

Eget kapital uppgick till 7 849 mkr (7 663) mkr per 31 december där soliditeten uppgick till 36 procent (35). Det egna kapitalet fördelades på två aktieslag; stam- och preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antalet aktier uppgick vid årets slut till 57 496 774 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Diagrammet nedan visar förändringar i eget kapital sedan fem år tillbaka med förklaringar till dessa. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kr per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kr per år. Därefter fördelas återstående del av eget kapital till stamaktierna, motsvarande 115,35 kr per stamaktie.

Förändring av eget kapital



Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar en sammanfattning av nyckeldata avseende bolagets skuldportfölj per den 31 december 2023 och 2022.

Finansiering	2023	2022
Banklån, mkr	10 140	9 769
Certifikatslån, mkr	59	144
Obligationslån, mkr	1 767	2 319
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,9
Genomsnittlig ränta, %	5,07	4,18
Likvida medel, mkr	183	204
Belåningsgrad, %	56,6	57,6
Soliditet, %	35,9	35,1
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,3
Räntebindningstid, år	2,1	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	41,6	31,3
Skuldkvot, ggr	8,6	9,4

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 12 093 mkr (12 353) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 150 mkr (118). De räntebärande låneskulderna exklusive nämnda skulder om 150 mkr uppgick till 11 943 mkr (12 235) enligt fördelningen i tabellen nedan.

	2023 31 dec	2022 31 dec
Sammanställning - nettoskuld		
Mkr		
Banklån	10 140	9 769
Säkerställda räntebärande skulder	10 140	9 769
Obligationslån	1 767	2 319
Certifikatslån	59	144
Övriga räntebärande skulder	15	44
Icke-säkerställda räntebärande skulder	1 841	2 507
Periodiserade upplåningskostnader	-38	-41
Totala räntebärande skulder	11 943	12 235
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-192	-212
Nettoskuld	11 751	12 022

Säkerställda lån utgjorde 85 procent (80) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 15 procent (20) av totala räntebärande skulder. Minskningen i icke-säkerställda räntebärande skulder under året beror huvudsakligen på återköp och återbetalning av obligationslån.

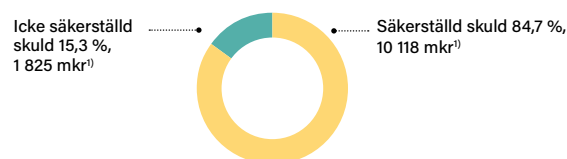
Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna utgörs av en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 11 751 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 20 276 mkr och investeringar i intresseföretag om 468 mkr, totalt 20 744 mkr, uppgick till 56,6 procent (57,6) per 31 december. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 31 december uppgick till 588 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framtåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,6 gånger (9,4) på balansdagen.

Förändring av räntebärande låneskulder, mkr

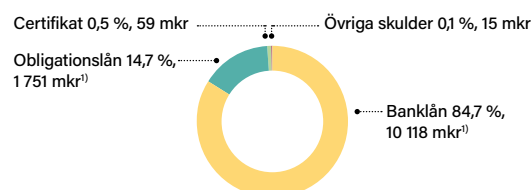
Räntebärande låneskulder 1 januari 2023	12 235
Emission av obligationslån	900
Utökad belåning i befintligt fastighetsbestånd	240
Projektfinsiering	220
Förvärvsfinsiering	94
Återbetalning obligationslån	-1 451
Löpande amorteringar	-263
Återbetalning banklån	-22
Förändring nyttjandegrad kreditfaciliteter (inklusive förändring certifikatslån)	-13
Minskning periodiserade lånekostnader	3
Räntebärande skulder 31 december 2023	11 943

Ovan analys visar nettoförändringar i räntebärande låneskuld till skillnad från bolagets rapport över kassaflöde på sid 94 som visar bruttoförändringar.

Fördelning, säkerställd och icke säkerställd skuld



Fördelning, finansieringskällor



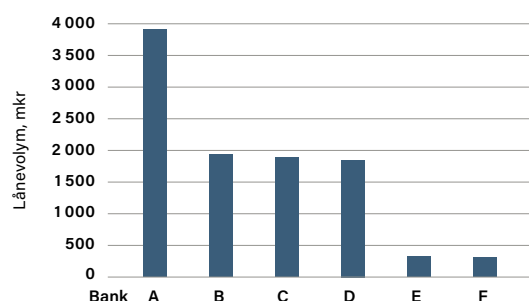
1) Netto efter periodiserade lånekostnader

Finansieringskällor och åtaganden i låneavtal

Banklån

Banklån som utgör bolagets huvudsakliga finansieringskälla, uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader vid årsskiftet till 10 118 mkr (9 744) vilket motsvarade 50 procent (49) av fastigheternas marknadsvärde. Ökningen av banklånen är framför allt relaterad till utökad belåning på bolagets fastighetsportfölj för att minska andelen obligationslån, samt finansiering av projektinvesteringar. Banklånenes förfallostruktur och räntevillkor redovisas i not 22. Bolaget har som strategi att balansera exponeringen mot olika långivare som till övervägande del avser nordiska affärsbanker. Nedan visas bolagets banklån fördelat på olika långivare.

Banklån, fördelning per långivare



Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långivarna. Om åtagandena inte efterlevs kan långivaren 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 åtaganden är att koncern-interna avtal ska vara marknadsmässiga, rapportering av nyckeltal och finansiell ställning ska lämnas per kvartal samt ställande av säkerheter i form av aktier i dotterbolag och pantbrev i fastigheter/tomträtter. Samtliga åtaganden mot bankerna var uppfyllda per årsskiftet.

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader till 1 751 mkr (2 302) per 31 december och utgjorde 9 procent (12) av fastigheternas marknadsvärde.

NP3s MTN-program som lanserades juni 2022 med en ram om 5 mdkr spelade fortsättningsvis en viktig roll under 2023 avseende bolagets flexibilitet att emittera obligationslån i rätt tidsfönster. Under 2023 emitterades obligationslån vid två tillfällen om totalt 900 mkr dels i april om 500 mkr, dels i september om 400 mkr, samtidigt som 1 451 mkr återköptes eller återbetalades under året vilket sammanlagt innebar att utestående obligationslån minskade med 551 mkr.

Bolaget har tre finansiella åtaganden inom ramen för sina obligationslån vilka framgår av tabellen på nästa sida.

Åtaganden	Covenant-nivå
Nettobelåningsgrad	< 70%
Räntetäckningsgrad	> 1,8 ggr
Soliditet	> 25%

För obligationslån emitterade från och med september 2023 är covenant-nivån på räntetäckningsgraden > 1,5 ggr

Vidare finns vissa informationsåtaganden vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq Stockholm. Samtliga åtaganden var uppfyllda per årsskiftet.

Certifikat

Under slutet av 2021 lanserades ett certifikatsprogram med en total ram om 2 mdkr inom vilken 60 mkr (145) inklusive ränta hade emitterats per 31 december 2023, vilket motsvarade 0,5 procent (1) av fastigheternas marknadsvärde. Löptiden för utestående certifikat per årsskiftet var högst 4 månader med en återstående genomsnittlig löptid om 2,7 månader. Certifikaten var klassificerade som kortfristig räntebärande skuld per 31 december.

Back-up faciliteter uppgår till cirka 900 mkr som är kopplade till certifikatslånen. I faciliteterna är fastigheter ställda som säkerhet via pantbrev och innehåller liknande åtaganden som för bolagets banklån i det fall certifikatslånen inte refinansieras. Back-up faciliteterna har en löptid på upp till två år med löpande förlängningar.

Det fortsatta volatila läget på kapitalmarknaden medförde under året att bolagets utestående volym av certifikatslån fortsatt var på en låg nivå jämfört med den maximala volymen om 900 mkr som bolaget kan emittera via säkerställda back-up faciliteter.

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 för att säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning. Inom ramen för finanspolicyn har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen med avseende på:

- kapitalbindning,
- räntebindning och
- nyckeltal som belånings- och räntetäckningsgrad.

Samtliga mål inom ramen för finanspolicyn var uppfyllda per årsskiftet.

Grön finansiering

Sedan 2020 har bolaget ett grönt ramverk för obligationsfinansiering som förnyats vart tredje år med senaste uppdateringen i september 2023. Under detta ramverk hade bolaget emitterat 1 767 mkr vid årsskiftet. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green.

Det gröna ramverket får användas för finansiering och refinansiering av kvalificerade gröna tillgångar baserat på ett portföljtänk, det vill säga finansieringen är ej direkt kopplad till individuella gröna tillgångar. Fastigheterna kvalificeras som gröna tillgångar utifrån ett antal kriterier; primärenergital enligt gränsvärden i EU-taxonomin "top 15", miljöcertifieringar, samt energibesparande investeringar. Vid utgången av 2023 uppgick värdet på bolagets gröna tillgångar till 4 286 mkr (3 413) vilket innebär en ökning om 26 procent (25). Bolaget har satt ett årligt tillväxtmål om 25 procent på portföljen av gröna tillgångar.

Kapitalbindning

Långfristiga räntebärande skulder, exklusive räntebärande skulder för nyttjanderätter, uppgick till 10 319 mkr (11 640) vid årsskiftet vilket motsvarade 86 procent (95) av totala räntebärande skulder. Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 624 mkr (595), varav 1 086 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 468 mkr avsåg obligationslån, 60 mkr certifikatslån (inklusive ränta) och 10 mkr återbetalning av reverssskuld.

NP3 har som mål att minimera andelen kortfristiga räntebärande skulder för att minska refinansieringsrisken. Enligt tabellen i not 22 över de räntebärande skuldernas förfallostruktur uppgick skulder med förfall inom tolv månader vid årsskiftet till 1 397 mkr. NP3 har som mål att i god tid före förfall genomföra refinansiering vilket bidrar till att reducera refinansieringsrisken.

Av de kortfristiga bankskulderna om 871 mkr den 31 december hade bolaget per datum för publicering av denna årsredovisning antingen genomfört refinansieringar eller erhållit kreditbeslut till ett belopp om 629 mkr. En majoritet av återstående kortfristiga banklån har förfall i december 2024. Hela obligationsförfallet om 468 mkr hanterades i samband med obligationsemissionen i februari 2024 dels genom återköp vid emissionen samt kommunikation att förtidsinlösa återstående del under april 2024.

Som nämnt ovan minskade kapitalbindningen under året från 2,3 till 2,2 år huvudsakligen som en följd av genomförd refinansiering av banklån med kortare löptider.

Räntebindning

NP3s skuldportfölj omfattar huvudsakligen rörliga lån baserade på förändringar i Stibor 3 månader. För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar för att binda räntan. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år (1,9) vid årets slut. Vid årsskiftet var 42 procent (31) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och nio år enligt not 23. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor 3 månader.

Genomsnittlig ränta efter räntesäkringar för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 5,07 procent (4,18) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan före räntesäkringar uppgick för bank- och certifikatslån till 6,03 procent (4,06) (inklusive löftesprovision för back-up faciliteter) och för obligationslån 9,05 procent (6,33). Den högre genomsnittliga räntan vid utgången av 2023 förklaras huvudsakligen av en

högre Stibor-nivå som delvis motverkats av bolagets räntesäkring. Nedan visas en känslighetsanalys för bolagets räntekostnader i det fall räntan förändras med +0,5 respektive +1,0 procent.

Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor 3 månader	+0,5 %	+37 mkr
Förändring Stibor 3 månader	+1,0 %	+67 mkr

Derivat

För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid årets slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 6 725 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 1 750 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad. Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj ¹⁾	4 975	4,9	1,19	114
Stängningsbara räntederivat ²⁾	1 000	9,9	2,20	-38
Performance-swappar ³⁾	750	4,7	3,07	-32
Totalt derivatportfölj	6 725	5,7	1,55	43

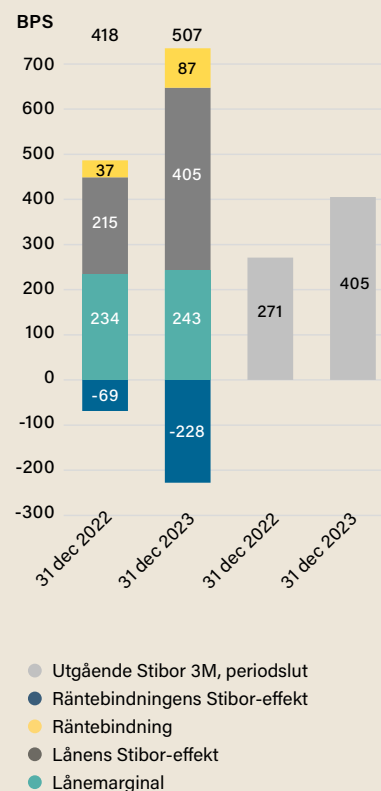
1) Marknadsvärde inkluderar forward-startad swap om 1 mdkr med löptid mars 2025 till 2030 till fast ränta 2,99 procent, ej beaktat i genomsnittlig fast räntenivå per 31 december 2023.

2) Stängningsbara räntederivat för motparten med början 8 augusti respektive 9 september 2024 därefter kvartalsvis till slutdag 8 november respektive 8 december 2033. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av räntederivaten.

3) Avser räntederivat med en begränsning i ränteskyddet uppåt på nivåer i intervallet 4,40 till 4,50 procent. I det fall dessa nivåer möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen temporärt utan några flöden, det vill säga nettoeffekt är 0 kr.

NP3s räntederivatsportfölj uppgick till 6 725 mkr varav 4 975 mkr avsåg räntesäkring. Swapp-avtalen (derivaten) 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 derivaten uppgick till 43 mkr (376) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för året uppgick till -333 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 31 december -2,50 procent (-1,01) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 4,9 år.

Genomsnittlig räntenivå



Intresseföretag och joint venture

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture avseende perioden januari till december uppgick till -20 mkr (151) varav förvaltningsresultatet uppgick till 76 mkr (81).

Fastighetsbolaget Emilshus AB

NP3 har under fjärde kvartalet avyttrat samtliga preferensaktier i Emilshus och per den 6 december understeg bolagets ägarandel 15 procent. NP3 har vid denna tidpunkt gjort bedömningen att Emilshus inte längre utgör ett intresseföretag till NP3. För perioden efter den 6 december redovisas ingen resultatandel och aktieinnehavet har i bolagets balansräkning omklassificerats till börsnoterade aktier.

För perioden januari till den 6 december bidrog Emilshus med 38 mkr (35) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till 5 mkr (75).

Bolagets styrelse har inför årsstämman i maj 2024 föreslagit att en del av NP3s innehav i Emilshus delas ut till bolagets stamaktieägare via en sakutdelning. För mer information om styrelsens utdelningsförslag, se styrelsens förslag till vinst-disposition på sidan 114.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

NP3 äger 50 procent av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande 50 procent ägs av AB Sagax. Ess-Sierras verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter som utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Den uthyrbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet finns på orter där NP3 redan är etablerad idag. Syftet med joint venturesamarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyresintäkterna för året uppgick till 96 mkr (93) och fastighetsvärdet uppgick per 31 december till 1 475 mkr (1 610). För året bidrog Ess-Sierra med 31 mkr (32) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till -30 mkr (65).

Cibola Holding AB

NP3 äger 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. Cibola äger bland annat fem hotell- och spa-anläggningar. Fastigheterna är belägna i norra Sverige.

Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 104 mkr (99) och för året bidrog Cibola med 8 mkr (11) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till 5 mkr (9). NP3s resultatandel från Cibola redovisas med ett kvartals fördröjning.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB bedriver ett gemensamt projekt för att bland annat uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet genomförs i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren där parterna äger bolaget till 50 procent vardera och NP3 redovisar därför innehavet som ett joint venture. Projektet utgör en investering om cirka 400 mkr och hyresavtal har tecknats på 15 och 20 år. Projektet finansieras dels genom tillskjutet kapital från ägarna, dels genom byggnadskreditiv i bank.

Projektet att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft kommer att färdigställas under första kvartalet 2024 och tas i drift från och med den 1 april. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 73 mkr (73).

Intresseföretag och joint venture

	Totalt intresseföretag och Joint venture		Större innehav i intresseföretag och joint venture			
			Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec ¹⁾	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr						
NP3s ägarandel, %			13,1	17,8	50,0	50,0
NP3s röstvärde, %			16,8	19,3	50,0	50,0
Kapitalandel	468	1 064	-	557	284	321
Förvaltningsresultat	76	81	38	35	31	32
Värdeförändringar fastigheter	-93	83	-23	33	-68	49
Värdeförändringar finansiella instrument	-3	25	-3	25	-	-
Skatt	0	-38	-7	-19	8	-16
Summa resultatandel	-20	151	5	75	-29	65

1) Emilshus bokslutskommuniké publicerades senare än NP3s bokslutskommuniké, därav har resultatandelen för fjärde kvartalet fram till den 6 december baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i Emilshus kvartalsrapport för januari-september 2023. Beräknad skattekostnad för fjärde kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar för fjärde kvartalet har lämnats oförändrade i jämförelse med tredje kvartalet. Jämförelseperioden januari-december 2022 har beräknats på samma sätt.

**"Ökad tillväxt och
framtidstro i Norrland
genom global grön
omställning och ökad
fokus på hållbar
produktion."**

Vår marknad

NP3 grundades 2010 i Sundsvall. Tidigt expanderade bolaget till Gävle och Östersund, därefter till flera andra orter i Norrland och Dalarna. Strategin är att verka på orter med stabil och växande befolkning och att koncentrera beståndet till specifika områden på varje ort.

År 2019 tog NP3 ett strategiskt beslut att för första gången göra större förvärv utanför norra Sverige. Ett bestånd byggdes upp i Karlstad, Örebro och Västerås, som idag utgör affärsområdet Mellansverige. NP3 vill fortsätta att växa i de tre mellansvenska städerna, men norra Sverige är och förblir bolagets bas.

Tillväxt i Norrland

Trots det fortsatt osäkra marknadsläget som uppstod under 2022 och som bestått under 2023 finns en stark framtidstro hos Norrlands företagare. Med rika naturresurser och grön energi, har Norrland blivit en europeisk tillväxtregion inom hållbar produktion och miljövänlig teknik vilket leder till ett minskat beroende av fossila bränslen och bidrar till Sveriges och Europas gröna omställning. Under de kommande decennierna planeras investeringar på över 1 100 mdkr i norra Sverige inom bland annat förnybar energi, elektrifiering och fossilfritt stål uppbäckade i flertalet fall av traditionella större industribolag och investerare.

- Gruvbolaget LKAB, ståltillverkaren SSAB och energibolaget Vattenfall avser att bygga en stor anläggning för fossilfri järnsvamp i Gällivare som ska starta 2026. Bolagen är först i världen med att producera stål framställt med vätgas istället för kol och koks. Totalt omfattar projektet en investering på 400 mdkr över en 20-årsperiod.
- Även H2 Green Steel avser att bygga en storskalig fossilfri stål-tillverkning, med bas i Boden och Luleå. H2 Green Steels planer inkluderar en av Europas största vätgasfabriker och stålproduktionen är tänkt att starta 2024. I en första fas investeras 25 mdkr i projektet och anläggningen planeras vara i full drift 2030 och beräknas då sysselsätta cirka 1 750 personer.
- I Skellefteå, en stad där NP3s närvaro är stark etablerar Northvolt Europas största fabrik för tillverkning av litiumjonbatterier för elbilar. Investeringen uppgår till 70–80 mdkr och beräknas skapa 4 000 arbetstillfällen när fabriken är fullt utbyggd år 2025.
- I Torsboda i Timrå kommun med närhet till Sundsvall där NP3 har sitt huvudkontor avser green tech-företaget PTL investera över 13 mdkr i anodproduktion för litiumbatterier. Anläggningen, som blir den största i Europa för tillverkning av anodmaterial beräknas på sikt sysselsätta 1 900 människor. PTL:s satsning kommer att bli en av de viktigaste leverantörerna till batteritillverkaren Northvolt.

De fyra projekten ovan syftar alla till grön omställning och när Norrland nu står i centrum för några av Sveriges största industriinvesteringar på många decennier gynnas stora delar av det regionala näringslivet, inklusive fastighetsmarknaden och NP3.



Visualisering Torsboda Syd/SWECO

NP3 en etablerad fastighetsägare i Norrland – en europeisk tillväxtregion

NP3 är en etablerad fastighetsägare i Norrland och är verksam på flera orter där betydande miljardinvesteringar nu genomförs. Intresset för kommersiella fastigheter, bostäder och samhällsfastigheter ökar längs hela Norrlandskusten och även i Norrlands inland. För en lokal aktör som NP3 innebär utvecklingen en rad spännande möjligheter. Samtidigt har det osäkra och volatila marknadsklimatet, med en hög inflationstakt och stigande räntor som följd, påverkat världsekonomin och då också Sverige, den svenska fastighetsmarknaden och NP3 som bolag.

Trots oroligheterna i vår omvärld sker det mycket positivt i näringslivet på NP3s prioriterade orter, även vid sidan av de stora industriinvesteringar som sker i Norrland. Utöver

Northvolts industrisatsning i Skellefteå så har de även etablerat ett forskningscentrum i Västerås och under slutet av 2022 flyttade börsnoterade Synsam sin glasögonstillverkning från Asien till ett nytt produktions- och innovationscenter på Frösön utanför Östersund.

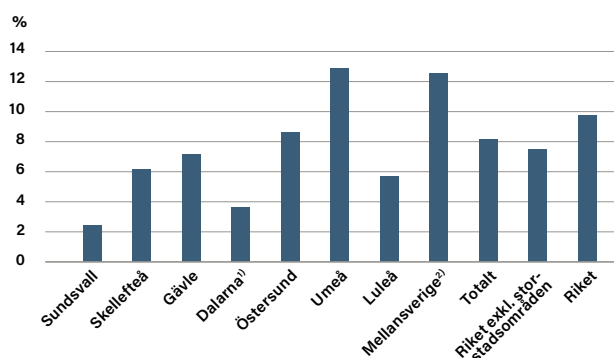
Det osäkra geopolitiska läget i världen och Sveriges anslutning till NATO har även inneburit en utbyggnad av det svenska försvaret med utlokalisering av militära förband och infrastruktur till den norra delen av landet.

Befolkningsutveckling

Befolkningsutvecklingen i riket som helhet uppgick till 0,6 procent under fjolåret och ökningen var den samma på NP3s huvudorter, 0,6 procent. Befolkningsökningen var positiv i alla NP3s huvudorter med undantag för Sundsvall och Dalarna där befolkningen var oförändrad i jämförelse med 2022. Den största befolkningsökningen i Norrland var under fjolåret i Skellefteå med nästan 3 procent, efterföljt av Umeå där ökningen uppgick till drygt 1 procent. På de orter där NP3 är verksam bodde i slutet av 2023 cirka 1,26 miljoner invånare. NP3-orter har haft en positiv befolkningstillväxt där antalet invånare ökat under ett flertal år till följd av ett positivt flyttnetto, det vill säga fler flyttar till än ifrån orterna.

Sett över en tioårsperiod har befolkningen på NP3s huvudorter ökat med 8,1 procent vilket är mindre än i riket som helhet (9,7 procent) men mer än riket som helhet om man exkluderar storstäderna. Allra snabbast har befolkningsökningen varit i Umeå samt i NP3s affärsområde Mellansverige (Västerås, Karlstad och Örebro), men även Östersund, Gävle, Skellefteå och Luleå har haft en stark befolkningsutveckling, som är viktiga drivkrafter för fastighetssektorn i NP3s geografiska områden.

Befolkningsutveckling NP3s huvudorter 2013-2023



	Befolkning 2023 antal invånare³)	Befolknings- utveckling 2013-2023	Befolknings- utveckling 2022-2023
Sundsvall	99 299	2,4 %	-0,1 %
Skellefteå	76 415	6,1 %	2,7 %
Gävle	104 154	7,1 %	0,6 %
Dalarna¹)	287 389	3,6 %	-0,3 %
Östersund	65 124	8,6 %	0,6 %
Umeå	133 625	12,9 %	1,1 %
Luleå	79 452	5,4 %	0,3 %
Mellansverige²)	416 961	12,5 %	0,9 %
Samtliga NP3s affärsområden	1 262 419	8,1 %	0,6 %
Riket exkl. storstadsområden	6 546 339	7,4 %	0,4 %
Riket	10 581 643	9,7 %	0,6 %

1) Avser hela Dalarnas län.

2) Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

3) Siffrorna för 2023 är baserad på statistik från november och Newsec har gjort en bedömning för helåret.

Källa: SCB, bearbetat av Newsec

Sysselsättning och inkomstutveckling

Under 2023 ökade arbetslösheten i Sverige med 0,1 procentenheter i motsats till samtliga orter där NP3 är verksam och då framför allt i norra Sverige. I Skellefteå, Umeå, Östersund, Luleå, Sundsvall och Dalarna ligger arbetslösheten på en lägre nivå än i riket som helhet, medan arbetslösheten ligger högre än riksgenomsnittet i Gävle och de tre städerna som utgör region Mellansverige. Sett över en femårsperiod mellan 2018 och 2023 har arbetslösheten ökat i Sverige med 0,4 procentenheter. I NP3s huvudorter i norra Sverige har förhållandet varit det motsatta där arbetslösheten minskat på samtliga orter och där Skellefteå är den ort som utmärker sig mest med en sänkt arbetslöshet på 2,5 procentenheter för femårsperioden. Därefter är minskningen som störst i Luleå med en minskad arbetslöshet på 1,6 procentenheter för perioden. I Mellansverige har också arbetslösheten minskat något där minskningen uppgick till 0,1 procentenheter för femårsperioden.

De senaste 20 åren har hushållens disponibla inkomst utvecklats starkt i Sverige. Mellan åren 2021 och 2022 steg hushållens disponibla inkomst på samtliga orter där NP3 har verksamhet om man bortser från Skellefteå där disponibel inkomst minskat något (när detta trycks finns ingen färskare statistik). För de orter där NP3 är verksam ökade den disponibla inkomsten mellan åren med i snitt med 4,4 procent, vilket är något över riket som helhet där den disponibla inkomsten steg med 3,8 procent eller 4,3 procent och man exkluderar storstadsområdena.

I Sverige uppgick den disponibla inkomsten för ett genomsnittligt hushåll vid slutet av 2022 till 557 100 kronor per år. På NP3s orter är motsvarande siffra 497 200 kronor – lägre än Sverigesnittet men högre än snittsiffran för riket exklusive storstadsregionerna.

	Arbetslöshet 2023	Utveckling arbetslöshet 2023 ¹⁾	Disponibel inkomst för hushåll, 2022 ²⁾	Utveckling disponibel inkomst, 2022
Sundsvall	5,8 %	-1,0	495	3,7 %
Skellefteå	3,3 %	-0,5	484	-2,1 %
Gävle	8,9 %	-0,5	489	4,1 %
Dalarna ³⁾	6,3 %	-0,2	488	4,5 %
Östersund	4,6 %	-0,4	498	9,7 %
Umeå	3,9 %	-0,6	511	6,6 %
Luleå	4,6 %	-0,6	494	4,2 %
Mellansverige ⁴⁾	7,5 %	-0,2	507	4,5 %
Samtliga NP3s affärsområden⁵⁾	7,3 %	-0,5	497	4,4 %
Riket exkl. storstadsområden	6,1 %	-0,3	487	4,3 %
Riket	6,7 %	-0,1	557	3,8 %

1) Anges i procentenheter.

2) Medelvärde, tkr efter region, hushållstyp och ålder.

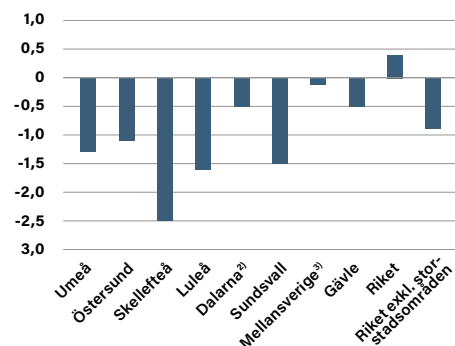
3) Med Dalarna avses i den här tabellsammanställningen NP3s huvudorter Falun och Borlänge. Siffran är oviktad per antal invånare per kommun.

4) Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

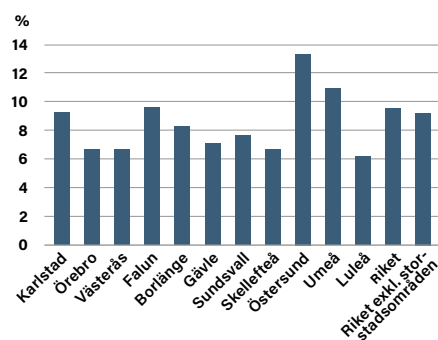
5) Oviktat per antal invånare per kommun.

Källa: Arbetsförmedlingen, bearbetat av Newsec

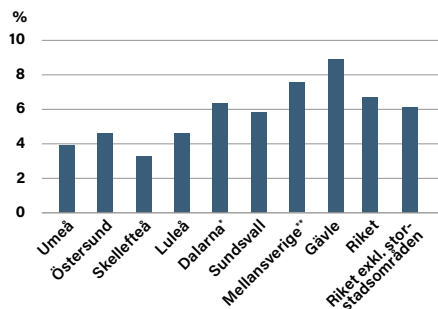
Arbetslöshetsutveckling inom NP3s regioner och orter, 2018-2023 (procentenheter)



Utveckling av disponibel inkomst, 2017-2022



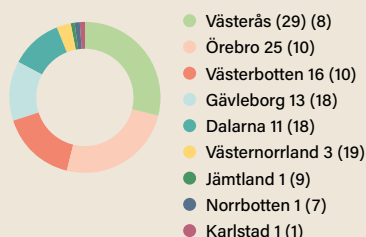
Arbetslöshet 2023



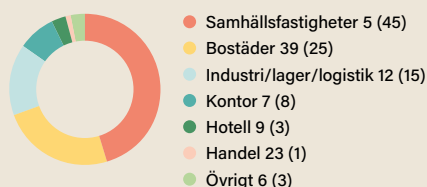
Transaktionsvolym per region 2023, %*



Transaktionsvolym på NP3s marknader per län/stad 2023, %*



Transaktionsvolym i Norrland inklusive Dalarna per kategori 2023, %



Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2023, %



*Volym för strukturaffärer och portföljaffärer har fördelats per region där denna är publik, annars bedömts baserad på tillgänglig information.

Källa: Newsec

Transaktionsmarknaden

För 2022 påverkades transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden kraftigt av förändringar och oro i vår omvärld där vi under kort tid fick kraftigt stigande räntor och en hög inflationstakt. Transaktionsvolymen på den svenska marknaden uppgick till 220 mdkr för 2022 vilket i princip var en halvering jämfört mot 2021 då transaktionsvolymen uppgick till 400 mdkr. Vi har haft ett fortsatt osäkert marknadsläge under 2023 vilket resulterat i att transaktionsvolymen minskat ytterligare och uppgick till 104 mdkr under 2023 för den svenska fastighetsmarknaden.

För Norrland och Dalarna minskade transaktionsvolymen mer än i riket som helhet. Totalt genomfördes fastighetsaffärer i Norrland och Dalarna till ett värde om 3 mdkr vilket kan jämföras med 2022 då det genomfördes affärer för 14 mdkr. Minskningen mellan åren uppgick till 79 procent vilket kan jämföras med riket som helhet där minskningen uppgick till 53 procent.

Av totalt genomförda affärer i Norrland och Dalarna genomfördes större delen av affärerna, 2,7 mdkr i Västerbottens-, Gävleborgs-, och Dalarnas län där största andelen, 1 mdkr genomfördes i Västerbottens län.

I Norrland och Dalarna utgör bostäder 39 procent av transaktionsvolymen, handel 23 procent och industri, lager och logistik 12 procent vilket kan jämföras med hela Sverige där industri, lager och logistik stod för 27 procent, bostäder 22 procent och kontor 17 procent av transaktionsvolymen.

Utanför Norrland och Dalarna utmärker sig Västerås, där fastigheter till ett värde av 2 mdkr bytte ägare under 2023 vilket är en fördubbling jämfört mot 2022 då transaktionsvolymen uppgick till 1 mdkr.

Fastighetsägande i norra Sverige

Jämfört med södra och mellersta Sverige ägs kommersiella fastigheter i norra Sverige i större utsträckning av kommunala bolag, lokala och privata fastighetsägare samt egenanvändare. Av de börsnoterade bolagen har Diös (med huvudkontor i Östersund) och NP3 de största fastighetsbestånden i Norrland, tredje största fastighetsägare i Norrland är Samhällsbyggnadsbolaget.

NP3s lokala förankring och långa erfarenhet ger bolaget en fördel gentemot andra aktörer på Norrlandsmarknaden. Genom en långsiktig lokal närvaro har NP3 lyckats skaffa sig en unik position med god lokalkännedom och erfarenhet.

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknaden har NP3 förvärvstakt sedan halvårsskiftet 2022 varit begränsad. Under slutet av 2023 har dock noterats att marknadsläget delvis stabiliserats till följd av kapitalmarknadens förväntningar om framtida räntesänkningar vilket på sikt bedöms skapa förutsättningar för gradvis ökade förvärv och investeringar som i sin tur bidrar till att skapa ytterligare värdetillväxt för NP3.

Största affärerna i Norrland 2023

Trots det osäkra och volatila marknadsklimatet har det under året skett några större fastighetstransaktioner i norra Sverige. Den största fastighetsaffären skedde i december där Nordvestor Fastigheter förvärvade fyra handelsfastigheter i Skellefteå från Diös för 788 mdkr. I Gävle har Storsala förvärvat ett centralt belägna bostäder för 250 mkr.

Utöver ovan kan nämnas en affär där Framfastgruppen förvärvat tio fastigheter i Borlänge för 200 mkr inom segmenten lager, lätt industri, handel och kontor samt Midstar som förvärvat en hotellfastighet från Diös för 200 mkr även den belägen i Borlänge.

Börsnoterade fastighetsbolag med störst ägande i Norrland*

Fastighetsvärde i Norrland, mkr*		
1.	Diös	25 908
2.	NP3 Fastigheter	15 835
3.	Samhällsbyggnadsbolaget	11 485
4.	Nyfosa	4 905
5.	Neobo	3 842
6.	Balder	3 348
7.	Fastpartner	2 232
8.	Intea**	2 158
9.	Klarabo	2 148
10.	Castellum	897

*Där exakt volym inte är publik har denna bedömts baserad på tillgänglig information. Avser värden 30 september 2023
**Bolagets tänkta börsnotering är pausad med anledning av det rådande marknadsläget.
Källa: Newsec

Tio största fastighetsaffärerna i Norrland 2023 (exkl. strukturaffärer)

Månad	Säljare	Köpare	Area, kvm	Värde, mkr	Fastighetsbeteckning/objekt
Dec	Diös	Nordvestor	43 000	788	Fyra fastigheter i Skellefteå
Maj	N/A	Storsala	6 100	250	Två fastigheter i Gävle
Mar	Mellansvenska TecnoLift	Framfastgruppen	50 000	200	Tio fastigheter i Borlänge
Maj	Diös	Midstar	14 000	200	En fastighet i Borlänge
Okt	Point Properties AB	Hedern Fastigheter	13 600	165	Två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik
Dec	K2A Fastigheter	Bantorget Hyresbostäder	3 900	136	Äppellunden 1 i Umeå
Dec	BTS Holding	DB Schenker	E/T	105	Norränget 6:2 i Hudiksvall
Dec	Samhällsbyggnadsbolaget	Rättviks kommun	8 500	103	Sjukhemmet 1 i Rättvik
Mar	Privatperson	Bostadsrättsförening	E/T	101	Kronopark 1:436 i Malung
Dec	M2 Gruppen	Karlsarvet Invest AB	6 800	100*	Söder 9:8 i Gävle

*Bedömt värde
Källa: Newsec



Våra affärsområden

Färgerna visar NP3s åtta affärsområden och vilka kommuner¹⁾ som ingår i respektive affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel av bolagets fastighetsvärde som finns i respektive kommun.

● Affärsområde Luleå	
Antal fastigheter totalt	50
Uthyrbar area, tusen kvm	220
Hyresvärde, mkr	262
Antal medarbetare	5

● Affärsområde Östersund	
Antal fastigheter totalt	41
Uthyrbar area, tusen kvm	159
Hyresvärde, mkr	202
Antal medarbetare	4

● Affärsområde Dalarna	
Antal fastigheter totalt	68
Uthyrbar area, tusen kvm	341
Hyresvärde, mkr	282
Antal medarbetare	3

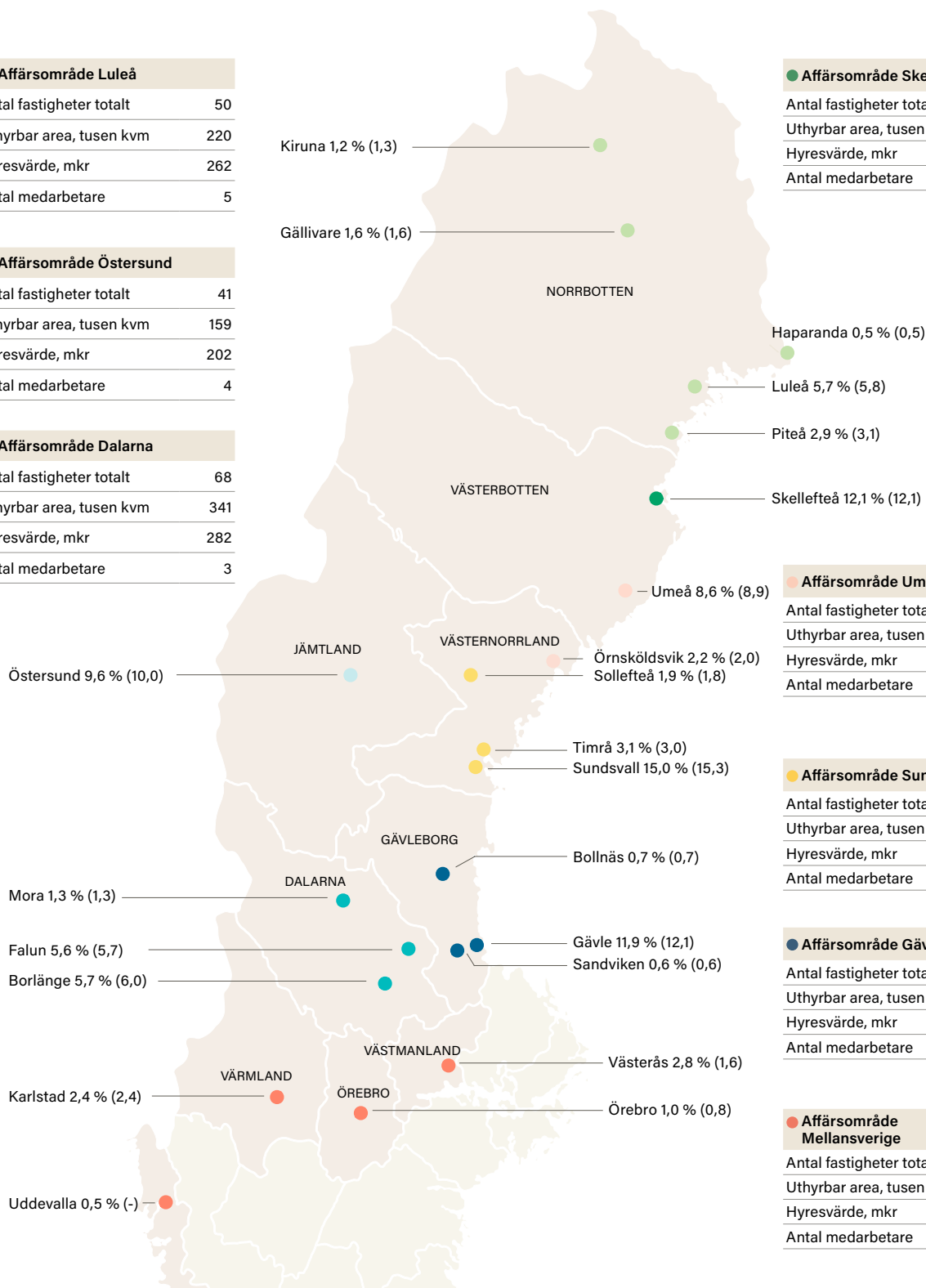
● Affärsområde Skellefteå	
Antal fastigheter totalt	53
Uthyrbar area, tusen kvm	237
Hyresvärde, mkr	238
Antal medarbetare	3

● Affärsområde Umeå	
Antal fastigheter totalt	46
Uthyrbar area, tusen kvm	217
Hyresvärde, mkr	231
Antal medarbetare	4

● Affärsområde Sundsvall	
Antal fastigheter totalt	122
Uthyrbar area, tusen kvm	409
Hyresvärde, mkr	423
Antal medarbetare	6

● Affärsområde Gävle	
Antal fastigheter totalt	73
Uthyrbar area, tusen kvm	272
Hyresvärde, mkr	271
Antal medarbetare	3

● Affärsområde Mellansverige	
Antal fastigheter totalt	54
Uthyrbar area, tusen kvm	142
Hyresvärde, mkr	155
Antal medarbetare	2



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

Antalet medarbetare i tabellerna gäller per 31 december och inkluderar inte koncerngemensamma tjänster.

Affärsområde Sundsvall

Sundsvall är NP3s största affärsområde, sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Den största kommunen inom affärsområdet är Sundsvall där också det största antalet fastigheter är belägna. Timrå som angränsar till Sundsvall är den kommun i affärsområdet där näst flest fastigheter finns. Sundsvall och Timrå står tillsammans för 83 procent av affärsområdets hyresvärde. Utöver Sundsvall och Timrå äger bolaget fastigheter i bland annat Sollefteå och Härnösand. I Sollefteå består fastighetsbeståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som nu utvecklas till följd av Försvarsmaktens nyetablering i kommunen. I Sollefteå är Fortifikationsverket NP3s största hyresgäst och K-Bbygg Sverige den näst största.

I Sundsvallsområdet är handels- och industrisektorn väletablerad, inte minst till följd av den expansion och utveckling som skett av Birstaområdet. I Birsta, som är mest känt för sitt handelsområde, äger NP3 främst logistik- och handelsfastigheter. Birsta ligger strategiskt mellan E4 och E14 och även med närhet till Timrå vilket gör området attraktivt och efterfrågat. Bland större hyresgäster kan nämnas Systembolaget, Dagab Inköp & Logistik samt PostNord.

Större projekt som pågår är bland annat en skadeverkstad åt Berners på drygt 3 400 kvadratmeter samt ett projekt där en befintlig fastighet byggs om till vårdcentral, båda i Sundsvall.

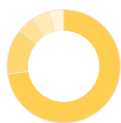
Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Sundsvall 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	122	121
Uthyrbar area, tusen kvm	409	406
Hyresvärde, mkr	423	394
Ekonomisk vakans, %	10	9
Fastighetsvärde, mkr	4 213	4 141

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-47
Tecknade hyresavtal	43
Nettouthyrning	-4

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	34
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	9
Vakansvärde	43
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	43

Affärsområde Gävle

Gävle är det näst största affärsområdet sett till fastighetsvärde och tredje största sett till hyresvärde. Största delen av fastighetsbeståndet är beläget i Gävle och utgör 84 procent av affärsområdets hyresvärde. Därutöver ägs fastigheter i Bollnäs, Söderhamn och Sandviken. I Gävle har efterfrågan på lokaler gynnats av stora infrastruktursatsningar som till exempel utbyggnaden av E4 och utbyggnaden av stambanan.

I affärsområdet har NP3 valt att fokusera fastighetsbeståndet inom främst två områden i Gävle, Näringen och Sörby Urfjäll. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger många business-to-business-handelsfastigheter. 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.

De tre största hyresgästerna i affärsområdet utgörs av BGA Group, Trelleborg Sealing Solutions och PostNord.

I Högom genomförs en nybyggnation av en industrilokal på drygt 1 900 kvadratmeter och i Sörby Urfjäll pågår ett utbyggnadsprojekt för befintlig hyresgäst, BGA. Projekten beräknas vara färdigställda under andra- och tredje kvartalet.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Gävle 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	73	71
Uthyrbar area, tusen kvm	272	264
Hyresvärde, mkr	271	248
Ekonomisk vakans, %	6	5
Fastighetsvärde, mkr	2 793	2 761

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-26
Tecknade hyresavtal	37
Nettouthyrning	10

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	4
Vakansvärde	16
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	16

Affärsområde Dalarna

Huvudorterna i affärsområdet utgörs av Falun och Borlänge där fastighetsbeståndet på dessa två orter utgör 86 procent av affärsområdets hyresvärde. Affärsområdet är NP3s näst största sett till hyresvärde och tredje största sett till fastighetsvärde. Utöver Falun och Borlänge ägs fastigheter i bland annat Mora, Leksand och Ludvika.

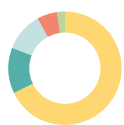
Dalarna med NP3s huvudorter Falun och Borlänge utgör en integrerad arbetsmarknadsregion med stor pendling mellan orterna. En förväntad fortsatt befolkningstillväxt ställer krav på nyproduktion på marknaden, där såväl industri-, lager- och andra kommersiella fastighetsslag ser en ökad efterfrågan även om mycket omsätts mellan mindre lokaler. I Falun ligger även en av NP3s största fastighet till area och fastighetsvärde, Främby 1:56. Ursprungligen producerades axlar till lastbilar och busar på fastigheten. Fastigheten har idag utvecklats till en blandning av verksamheter såsom industri, idrott, utbildning, handel med mera.

Större hyresgäster är bland annat LEAX Falun, Svenska Krämfabriken och Region Dalarna.

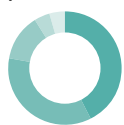
Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Dalarna 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	68	67
Uthyrbar area, tusen kvm	341	339
Hyresvärde, mkr	282	264
Ekonomisk vakans, %	6	7
Fastighetsvärde, mkr	2 624	2 648

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-17
Tecknade hyresavtal	20
Nettouthyrning	3

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	17
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	0
Vakansvärde	18
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	18

Affärsområde Östersund

Majoriteten av fastigheterna i affärsområdet ligger i Östersunds kommun och står för i princip hela hyresvärdet. Arbetsmarknaden är stabil vilket till viss del förklaras av en stark offentlig sektor där kommun och landsting utgör stora arbetsgivarna. Även Arbetsförmedlingen är en stor arbetsgivare inom kommunen och är NP3s största hyresgäst i Östersund. Näst största hyresgästen i kommunen är Jonsson & Paulsson Industri.

I kategorin handel är NP3s fastighetsbestånd främst lokaliserat till Lillänge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden. Utöver Lillänge är fastighetsbeståndet koncentrerat till Stadsdel Norr och Odenskog. Fastigheterna på Stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands fältjägarregementets fastigheter. Området består främst av kontor och lokaler för skolverksamhet. Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel.

På Stadsdel Norr bedriver NP3 och Jämtkraft AB ett gemensamt projekt för att bland annat uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft, projektet inkluderar även byggnation av kontorslokaler och lokal för restaurangverksamhet. Projektet beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2024.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Östersund 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	41	41
Uthyrbar area, tusen kvm	159	159
Hyresvärde, mkr	202	191
Ekonomisk vakans, %	4	3
Fastighetsvärde, mkr	1 963	1 998

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-15
Tecknade hyresavtal	15
Nettouthyrning	0

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	6
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	3
Vakansvärde	9
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	9

Affärsområde Umeå

Fastighetsbeståndet i affärsområdet är koncentrerat till norra Sveriges största kommun, Umeå men även Örnsköldsvik ingår i affärsområdet. Fastigheterna i Umeå står för 75 procent av hyresvärdet, resterande del av hyresvärdet kommer från fastigheter i Örnsköldsvik där man också finner affärsområdets största hyresgäst, BAE Systems Hägglunds som är hyresgäst i fastigheten Norrlungånger 2:144, en av NP3s största fastigheter sett till både till lokalyta och fastighetsvärde.

I Umeå är fastigheterna främst koncentrerade kring Östteg, Ersboda och Västerslätt. Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till handelsområdet Söderslätt, där IKEA är etablerat. På Östteg innehar NP3 såväl business-to-business-, handels-, industri- och kontorsfastigheter samt mark. NP3s största fastighetsbestånd i Umeå-området ligger på Ersboda som är Umeås största handelsområde. På Ersboda finns bland annat MIO möbler som är en av NP3s största hyresgäster i Umeå. På Ersboda hittar man även Dollarstore som också är en hyresgäst till NP3. Därutöver utgör Skanska Sverige och Länstrafiken i Västerbotten några av de största hyresgästerna i affärsområdet.

Hyresvärde per fastighetskategori



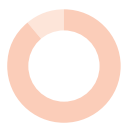
Industri 47 % (47)
Handel 29 % (29)
Kontor 12 % (12)
Övrigt 12 % (12)

Area per fastighetskategori



Industri 53 % (52)
Handel 25 % (26)
Kontor 10 % (10)
Övrigt 12 % (12)

Antal fastigheter per ort



Umeå 41 (41)
Örnsköldsvik 5 (4)

AO Umeå 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	46	45
Uthyrbar area, tusen kvm	217	212
Hyresvärde, mkr	231	210
Ekonomisk vakans, %	6	5
Fastighetsvärde, mkr	2 175	2 152

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-33
Tecknade hyresavtal	37
Nettouthyrning	4

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	4
Vakansvärde	15
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	15

Affärsområde Skellefteå

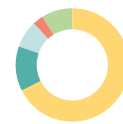
Affärsområdet är i sin helhet koncentrerat till Skellefteå kommun och etablerades 2021 i samband med ett större portföljförvärv från kommunägda Skellefteå Industrihus. Skellefteå har präglats och präglas av Northvolts fabriksetablering i regionen för tillverkning av litiumjonbatterier för elbilar. Etableringen har fungerat som en tillväxtmotor för underleverantörer samt service- och anläggningsföretag. Detta har resulterat i en stark hyresmarknad och då framför allt för industrilokaler.

NP3s dominerande fastighetskategori i Skellefteå är industri som utgör 69 procent av affärsområdets hyresvärde och hela 73 procent av arean. Större hyresgäster utgörs av Latitude 64, Skellefteå Kommun och Nefab Packaging.

NP3s fastighetsbestånd i Skellefteå är i huvudsak beläget i ytterområden och i närheten av centrumkärnan där man bland annat kan nämna områden som Hedensbyn, Hammarängen, Sörböle och Anderstorp.

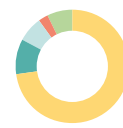
Bland projekt kan nämnas en ombyggnation av kontorslokaler till gym i Anderstorp med en total uthyrbar area om 2 400 kvadratmeter. Projektet färdigställdes under första kvartalet 2023.

Hyresvärde per fastighetskategori



Industri 69 % (70)
Handel 13 % (11)
Kontor 8 % (8)
Logistik 3 % (3)
Övrigt 9 % (8)

Area per fastighetskategori



Industri 73 % (74)
Handel 10 % (9)
Kontor 7 % (7)
Logistik 3 % (3)
Övrigt 7 % (7)

Antal fastigheter per ort



Skellefteå 53 (53)

AO Skellefteå 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	53	53
Uthyrbar area, tusen kvm	237	235
Hyresvärde, mkr	238	216
Ekonomisk vakans, %	5	8
Fastighetsvärde, mkr	2 483	2 401

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-27
Tecknade hyresavtal	32
Nettouthyrning	5

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	17
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-6
Vakansvärde	11
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	11

Affärsområde Luleå

I affärsområde Luleå ingår även Piteå, Gällivare, Kiruna, Boden och Haparanda. Största delen av fastighetsbeståndet ligger i Luleå och utgör 44 procent av affärsområdets hyresvärde. De största hyresgästerna i affärsområdet är Scania, PostNord och Rusta.

I Luleå är NP3 primärt verksamt på Storheden och Notviksstan som är belägna strax utanför Luleå centrum. NP3 äger även fastigheter på Bergnåset som ligger nära Kallax flygplats samt Porsödalen i närheten av universitetet.

I Piteå utgörs drygt hälften av NP3s totala hyresvärde av fastigheter belägna i BackCity, Piteås enda externa handelsplats. I området återfinns förutom handel även service- och industriföretag. Stora hyresgäster i området är Willys, ÖoB, Step In och Stadium Outlet.

Bland pågående projekt kan nämnas en ombyggnation av kontorslokaler i Ytterviken som ligger i närheten av universitetet samt ett projekt där kontorslokaler byggs om i kombinerad med energibesparande åtgärder. Projekten beräknas vara färdigställda under andra kvartalet 2024.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Luleå 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	50	50
Uthyrbar area, tusen kvm	220	217
Hyresvärde, mkr	262	241
Ekonomisk vakans, %	4	6
Fastighetsvärde, mkr	2 434	2 445

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-34
Tecknade hyresavtal	46
Nettouthyrning	12

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	14
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-3
Vakansvärde	10
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	10

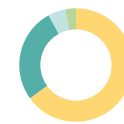
Affärsområde Mellansverige

NP3s huvudorter inom affärsområde Mellansverige utgörs av Karlstad och Västerås. Med ett strategiskt läge och goda kommunikationer är regionen ett starkt logistikcentrum. Den kommersiella fastighetsmarknaden har gynnats av regionens positiva befolkningstillväxt som har varit bland den högsta i hela landet. Mellansverige är NP3s minsta affärsområde där fastighetsvärdet utgör cirka 8 procent av NP3s totala fastighetsvärde. NP3 vill dock och har en ambition att fortsätta att förvärva fastigheter och växa i Mellansverige.

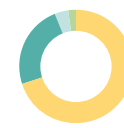
Största delen av fastighetsbeståndet finns i Västerås och utgör 36 procent av affärsområdets hyresvärde. Det näst största fastighetsbeståndet ligger i Karlstad som står för 32 procent av hyresvärdet. De största hyresgästerna utgörs av Assemblin El, K-Rauta och Plantagen.

Bland projekt som avslutats under året kan nämnas ett nybyggnationsprojekt i Uddevalla av handelslokaler för Jysk på 2 200 kvadratmeter. Projektet färdigställdes under fjärde kvartalet 2023.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Mellansverige 31 dec	2023	2022
Antal fastigheter totalt	54	40
Uthyrbar area, tusen kvm	142	120
Hyresvärde, mkr	155	115
Ekonomisk vakans, %	10	9
Fastighetsvärde, mkr	1 590	1 260

Nettouthyrning, mkr	2023
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-10
Tecknade hyresavtal	14
Nettouthyrning	4

Vakansförändring, mkr	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	3
Vakansvärde	15
Justering vakanshyror	-
Utgående vakansvärde	15

Aktien och ägarna

NP3s stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade per den 31 december 10 868 aktieägare (11 339). Vid årets slut uppgick aktiekursen för stamaktien till 233,00 kr (198,60) vilket motsvarade ett börsvärde om 13 397 mkr (10 845). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 1 034 mkr (942).

Årets högsta betalkurs för stamaktien var 255,00 kr och noterades den 2 februari. Årets lägsta kurs noterades den 25 och 26 oktober och var 140,00 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 196,74 kr (249,04).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna stigit med 17 procent (-45) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period hade en avkastning på 17 procent (-45) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som hade en avkastning på 16 procent (-45). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har för året gett en avkastning på 19 procent (-44) att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som haft en avkastning på 20 procent (-43). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 19 procent (-21).

Eget kapital och bolagets stamaktie substansvärde

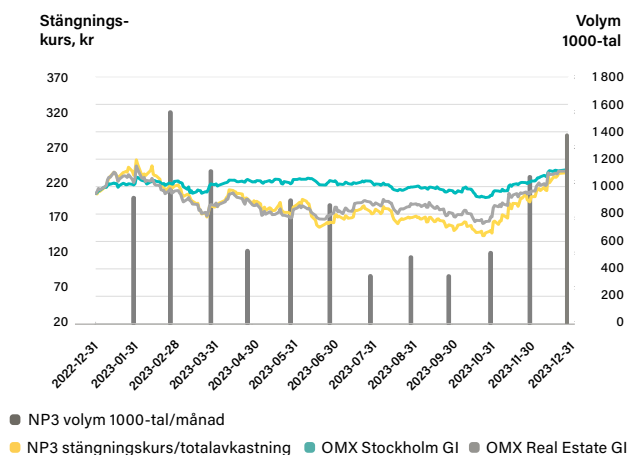
Eget kapital uppgick till 7 849 mkr (7 663) varav preferenskapital 1 216 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 33 mkr (46).

I februari 2023 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 4 maj 2022, beslutat om och genomfört en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier. I juli 2023 har teckningsoptioner utnyttjats och 138 918 stamaktier emitterades. Detta skedde som en följd av det beslut som fattades på bolagets årsstämma den 15 juni 2020 om införandet ett treårigt incitamentsprogram. Nyemissionerna har inneburit att antalet aktier i bolaget ökade från 92 607 856 aktier till 95 496 774 aktier vilket resulterade i att det fanns totalt 57 496 774 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid årets slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 114,78 kr per stamaktie (117,21). Soliditeten i bolaget uppgick till 36 procent (35).

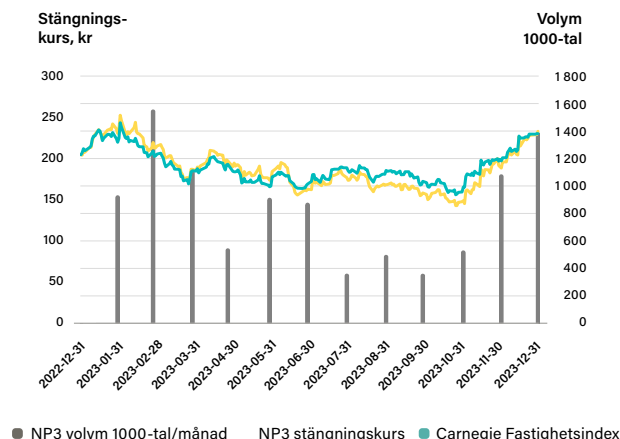
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2023	31 dec 2022	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2023	Helår 2022
Stamaktie	233,00	198,60	347	752	19	40	7,9	20,9
Preferensaktie	27,20	24,80	86	119	18	36	0,7	1,6

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



Långsiktigt substansvärde uppgick till 7 796 mkr (7 272) vilket motsvarar 135,58 kr per stamaktie (133,17). Aktiekursen vid årets slut var 203 procent (169) av det egna kapitalet per stamaktie och 172 procent (149) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsens förslag till utdelning utgörs dels av en sakutdelning, dels av kontant utdelning. Sakutdelningen utgörs av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta stamaktier i NP3 ger en B-aktie i Emilshus. Utöver sakutdelningen föreslås en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie. Baserat på Emilshus B-akties aktiekurs per 31 december 2023 om 31,80 kr motsvarar sakutdelningen ett värde om 3,975 kr/stamaktie i NP3. Med en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie uppgår värdet på den totala utdelningen till 5,475 kr/stamaktie (5,00). Stamaktieutdelningen föreslås fördelas på fyra tillfällen där sakutdelningen sker efter årsstämman i maj. Därefter fördelas den kontanta utdelningen på tre utbetalningstillfällen med vardera 0,50 kr/stamaktie.

Styrelsen föreslår vidare en utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Total föreslagen utdelning uppgår till 391 mkr (363), vilket är en ökning med 8 procent och motsvarar 58 procent (54) av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt vilket är något över bolagets utdelningspolicy. Föreslagen utdelning per stamaktie motsvarar en ökning om 10 procent.

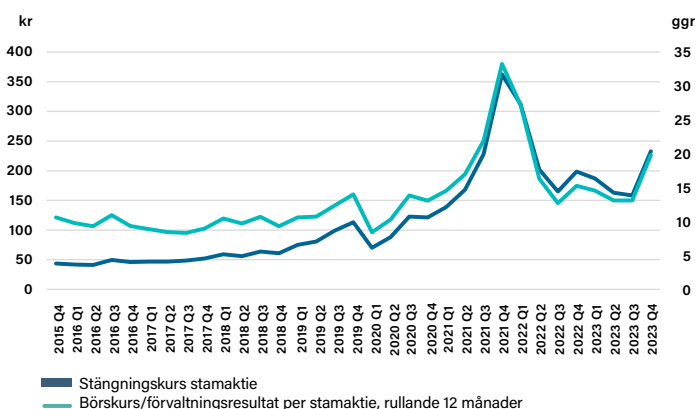
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat	745	785	661	558	487
Aktuell skatt	-68	-55	-44	-49	-38
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	677	730	617	509	449
Utdelning	391 ¹⁾	363	310	270	241
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	58 %	50 %	50 %	53 %	54 %

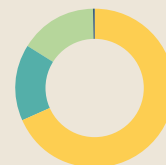
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

1) Utgör styrelsens förslag, för mer information om styrelsens förslag till utdelning se ovan, se även Styrelsens förslag till vinstdisposition på sidan 114.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Ägarkategorier, aktiekapitalandel, %



- Svenska juridiska personer 70 (69)
- Svenska fysiska personer 15 (15)
- Utländska juridiska personer 15 (16)
- Utländska fysiska personer 0 (0)

Aktiefakta per 31 dec 2023

Marknadsplats:
Nasdaq Stockholm, Large Cap

Börsvärde: 14 430 mkr
Antal aktieägare: 10 844

Stamaktier
Antal: 57 496 774
Stängningskurs: 233,00
ISIN: SE0006342333

Preferensaktier
Antal: 38 000 000
Stängningskurs: 27,20
ISIN: SE0010820514

Ägarstruktur

Aktieägare per 31 dec 2023	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,0 (16,5)	23,3 (24,5)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 293 672	15,8 (16,0)	21,2 (21,9)
Fjärde AP-fonden	2 407 918	2 255 030	4,9 (6,7)	4,3 (6,7)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 536 910	-	4,8 (4,4)	7,4 (7,0)
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A.	1 270 821	1 800 000	3,2 (-)	2,4 (-)
Bonnier Treasury S.A.R.L.	-	3 000 000	3,1 (3,2)	0,5 (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	255 472	2 730 899	3,1 (3,1)	0,9 (0,7)
Lannebo Fonder	2 675 837	-	2,8 (2,6)	4,4 (4,2)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 (2,3)	0,4 (0,4)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 919 123	-	2,0 (1,2)	3,1 (2,0)
SEB Investment Management	1 907 319	-	2,0 (2,3)	3,1 (3,7)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 499	843 247	1,6 (1,6)	1,2 (1,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,5 (1,6)	1,8 (1,9)
Handelsbanken Fonder	1 174 872	-	1,2 (-)	1,9 (-)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	1 099 204	-	1,1 (1,0)	1,8 (1,6)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	173 591	766 310	1,0 (0,9)	0,4 (0,2)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	227 566	700 514	1,0 (0,8)	0,5 (0,2)
Alfred Berg	541 507	290 025	0,9 (-)	0,9 (-)
Swedbank Försäkring AB	19 821	720 695	0,8 (1,0)	0,2 (0,2)
Summa 20 största ägare	46 879 592	20 124 571	70,2 (71,2)	79,8 (81,1)
Övriga aktieägare	10 617 182	17 875 429	29,8 (28,8)	20,2 (18,9)
Totalt antal aktier	57 496 774	38 000 000	100,0	100,0

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

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
1 – 500	7 682	411 353	430 615	0,9	0,7
501 – 1 000	1 003	251 588	526 877	0,8	0,5
1 001 – 2 000	762	350 508	778 091	1,2	0,7
2 001 – 5 000	662	446 843	1 721 664	2,3	1,0
5 001 – 10 000	330	479 266	1 935 548	2,5	1,1
10 001 – 50 000	319	1 997 232	4 910 458	7,2	4,1
50 001 –	110	53 559 984	27 696 747	85,1	91,9
Antal aktieägare totalt 2023-12-31	10 868	57 496 774	38 000 000	100,0	100,0



Hållbarhetsrapport

Vd-kommentar

Under 2023 ökade NP3s gröna portfölj, det vill säga de tillgångar och investeringar som vi i enlighet med vårt gröna ramverk definierat som "gröna och mer hållbara", med 26 procent trots att vi höjt kraven på denna portfölj. Ökningen är möjlig då vi i varje projekt utvärderar hållbara satsningar.

"Hållbarhet behöver inte vara något belastande för det ekonomiska utfallet, snarare tvärtom"

I fjolårets gröna vd-ord skrev jag att det skall vara naturligt att hållbarhet och långsiktig avkastning går hand i hand. Om vi nu ett år senare gör en återblick över de investeringar som NP3 beslutat att genomföra under 2023, med enbart hållbarhet i fokus, blir utfallet enligt nedan.

Investerad volym i miljoner kronor: 24 miljoner kronor

Antal projekt: 21 stycken

Genomsnittlig avkastning: 12 procent

Att se enbart på ett år är naturligtvis inte långsiktigt men det ger en indikation på att hållbarhet inte behöver vara något belastande för det ekonomiska utfallet utan snarare tvärtom.

Ett ökat rapporteringskrav avseende hållbarhet är tyvärr en växande belastning. Även om syftet med rapporteringskraven i grunden är gott, behöver ett framgångsrikt hållbarhetsarbete inte vara beroende av ökade rapporteringskrav. Istället riskerar dessa ökade krav att flytta fokus från genomförandet av de åtgärder som faktiskt gör skillnad.

NP3 kommer att fortsätta utveckla sin rapportering för att på ett bättre sätt beskriva vad vi gör och hur vi tar oss an nya krav i både fastigheternas påverkan och i rapporteringen. Vi har under året genomfört en klimatanalys över vårt fastighetsbestånd. Vi kommer kontinuerligt att fortsätta arbetet med att minska vårt resursutnyttjande och våra risker för klimatförändringarnas successiva ökade påverkan på fastigheterna. NP3 skall fortsätta utveckla sitt hållbarhetsarbete och öka sina hållbara investeringar för att även fortsättningsvis nå tillväxtmålet om 25 procent av den gröna portföljen.

Vi skall med andra ord fortsätta att göra allt lite bättre.

Andreas Wahlén

Vårt hållbarhetsarbete

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar över att arbetet sker på ett för vår framtid hållbart sätt, därför är det en devis för NP3 att alltid göra allt lite bättre. En förutsättning för ett långsiktigt hållbarhetsarbete är att tillsammans med bolagets intressenter utvärdera, prioritera och sätta mål och strategier för ständig förbättring. För att uppnå detta görs en årlig genomgång av bolagets väsentlighetsanalys. Utifrån denna driver NP3 prioriterade frågor för att uppnå bolagets målsättningar inom hållbarhet.

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen för 2023 inkluderar även bolagets hållbarhetsredovisning som omfattar räkenskapsåret 1 januari till och med 31 december 2023. Redovisningen upprättas årligen och omfattar den finansiella redovisningen för hela koncernen för NP3 Fastigheter AB (publ) med samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen omfattar dock inte bolagets intresseföretag eller joint venture då andelen av dessa anses ha en marginell påverkan på bolagets utfall inom hållbarhetsområdet. Sedan 2020 har NP3 redovisat sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) nivå Core. Från och med årsredovisningen för 2022 upprättar bolaget sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Universal Standards 2021.

Under 2023 har NP3 påbörjat förberedelserna inför redovisning i enlighet med CSRD som bolaget har en skyldighet att redovisa enligt från och med räkenskapsåret 2025. Den ursprungliga ambitionen var att redovisa dubbel väsentlighetsanalys i denna rapport men efter övervägande av för- och nackdelar har bolaget valt att vidareutveckla mer av arbetet innan det redovisas fullt ut. Vissa delar av årets hållbarhetsredovisning och de väsentliga frågorna har dock anpassats efter dubbel väsentlighet.

HÅLLBARHETSSTYRNING

NP3s hållbarhetsstyrning ska säkerställa att bolaget uppnår ett effektivt hållbarhetsarbete och uppfyller de hållbarhetsmål och strategier som beslutats av styrelsen och som bolagets intressenter ställer på NP3. Bolagets hållbarhetsarbete är integrerat i hela den dagliga verksamheten och utgår från FN Global Compact och behovet av ett långsiktigt värdeskapande och ansvarstagande för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. Bolaget ska alltid följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra miljökrav som berör verksamheten.

Utöver externa ramverk tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och den årligen uppdaterade väsentlighetsanalysen med tillhörande dialoger med bolagets viktigaste intressentgrupper. Att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, minska miljöpåverkan och öka antalet hållbara fastigheter är ett övergripande mål för bolaget. För att nå bolagets mål om ökat antal energieffektiva och hållbara

fastigheter sker en kvartalsvis uppföljning av fastigheternas energiprestanda i NP3s hållbarhetskommitté.

Bolaget har även ett kontinuerligt och väl utvecklat riskarbete och har under året färdigställt en klimatscenarioanalys på ortsnivå enligt TCFD:s rekommendationer. Identifierade hållbarhetsrisker och möjligheter utvärderas årligen.

Den strategiska styrningen av bolagets hållbarhetsarbete ska säkerställa måluppfyllelse samt en fortsatt utveckling av detsamma. Styrningen sker med hjälp av bolagets policyer, riktlinjer och övergripande mätbara- samt detaljerade mål och handlingsplaner. Bolaget har en framtagen uppförandekod som grundar sig på bolagets värderingar och en uppförandekod för leverantörer som kontinuerligt utvärderas och följs upp med leverantörer och andra samarbetsparter.

Hållbarhetspolicy och uppförandekod bildar basen för bolagets hållbarhetsarbete och revideras och beslutas tillsammans med övriga policyer årligen av bolagets styrelse. Nedanstående policyer finns tillgängliga på bolagets hemsida. I övrigt finns ett större antal policyer och verksamhetsrutiner på bolagets intranät.

- Hållbarhetspolicy
- Informations- och IR-policy
- Insiderpolicy
- Integritetspolicy
- Jämställdhets- likabehandlings och antidiskrimineringspolicy
- SAM – Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Uppförandekod
- Visselblåsarrutin

Samtliga av NP3s anställda och styrelseledamöter har informerats om bolagets policyer och riktlinjer under år 2023. Rapportering av bolagets hållbarhetsarbete har skett för styrelsen på ordinarie styrelsemöten. Merparten av bolagets styrelseledamöter har även en hög kunskap och erfarenhet av hållbar utveckling genom sina ordinarie arbetsroller. Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

NP3 har under året utvärderat och förnyat bolagets väsentlighetsanalys samt påbörjat arbetet med dubbel väsentlighet enligt ESRS. I denna initiala utvärdering utifrån dubbel väsentlighet identifierades ett stort antal viktiga hållbarhetsaspekter och frågor för bolaget som därefter har prioriterats utifrån konsekvenser för människor och miljö samt finansiell påverkan.

Ansvarsfulla affärer

- Långsiktigt ekonomiskt resultat
- God affärsetik och antikorrupcion

Framtidsansvar

- Energieffektiva fastigheter
- Utsläpp
- Miljö och klimatrisker
- Vattenanvändning

Hälsa och välbefinnande

- Hälsa och säkerhet
- Mångfald och lika möjligheter
- Hyresgäster och leverantörer

Som ett resultat av denna utvärdering har bolaget bibehållit de tidigare mest väsentliga frågorna samt kompletterat med en ytterligare fråga för bolagets hållbarhetsarbete. Strategier och mål för de enskilda frågorna och hur dessa kopplas till företagets övergripande mål och strategi redovisas inte i detalj i denna hållbarhetsredovisning då bolaget kommer att fortsätta utveckla detta arbete under 2024.

Väsentlighetsanalysen har verifierats i dialog med ett urval av bolagets intressenter.

NP3s intressenter:

- Ägare
- Långgivare
- Hyresgäster
- Medarbetare
- Leverantörer
- Lokalsamhällen och intresseorganisationer

Bolaget har valt att dela in de väsentligaste frågorna i tre huvudområden:

Ansvarsfulla affärer:

För NP3 går hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat hand i hand. Bolaget har ett ansvar gentemot sina intressenter att ha en fortsatt god ekonomisk tillväxt, hög affärsmoral och att efterleva lagar och riktlinjer. Bolaget har en uppförandekod för såväl egen personal som leverantörer. Genom att upprätthålla ett gott affärsmannaskap möjliggörs ett långsiktigt ekonomiskt resultat.

Framtidsansvar:

För NP3 är energieffektiva fastigheter och utsläpp det område där bolaget kan göra störst skillnad för miljön. En viktig aspekt i detta är att ha en aktiv förvaltningsor-

ganisation och att i samarbete med våra hyresgäster hjälpa även dem att spara energi. Miljö- och klimatrisker utvärderas alltid, såväl i förvaltning som vid projekt och transaktion. Fortsatt tillgång till rent vatten är en prioriterad fråga.

Hälsa och välbefinnande:

Att tillhandahålla trivsamma och säkra arbetsplatser för medarbetare, hyresgäster och leverantörer är väsentligt för NP3. För bolaget är det även viktigt att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet. Medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö är självklara frågor där bolaget uppmuntrar till motion och en hälsosam livsstil.

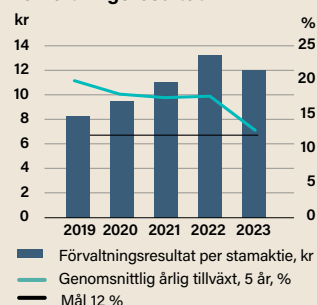
Skilnader mot tidigare år

Vid jämförelse med tidigare år har "Energieffektiva fastigheter" ersatt "Energianvändning" som väsentlig fråga och "Vattenanvändning" har tillkommit. I föregående hållbarhetsredovisning redovisades "Vattenanvändning" och "Biologisk mångfald" som två viktiga områden som NP3 uppmärksammat men valt att prioritera som mindre väsentliga för bolaget. I den nya utvärderingen och förnyelsen av väsentlighetsanalysen har "Biologisk mångfald" fortsatt prioriterats som en mindre väsentlig fråga då projektverksamheten för NP3 är begränsad och ägandet av mark och skog är liten. Bolagets ställningstagande kring "Biologisk mångfald" har även förankrats i intressentdialogerna. När det gäller "Vattenanvändning" så har denna fråga fått högre prioritet. Även om bolagets marknader inte ligger inom områden som lider av hög vattenstress har bolaget nu tydligare, genom intressentdialoger och genomförd klimatanalys, uppmärksammat vilka av bolagets fastigheter som ligger i områden med lågt grundvatten, vilket gör att frågan nu anses väsentlig för NP3.

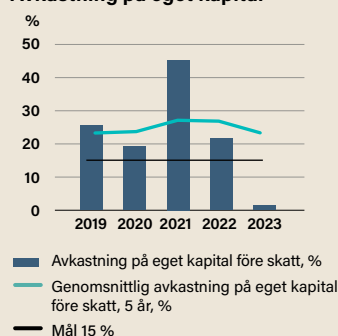
	Fokusområde	Hur NP3 arbetar med frågan	FN:s Globala mål
 Ansvarsfulla affärer	Långsiktigt ekonomiskt resultat	Utgångspunkten för NP3 är att verksamheten ska bedrivas med lönsamhet och god etik. Bolaget bidrar genom lokalt engagemang och aktiv marknadsnärvaro till sysselsättning och köpkraft samt till ett aktivt lokalt näringsliv.	 
	God affärsetik och antikorrupktion	NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.	
 Framtids-ansvar	Energieffektiva fastigheter	Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande miljömål. Bolaget ska årligen minska den totala energiförbrukningen (kwh) i jämförbart bestånd genom att arbeta mot uppsatta mål. Bolaget ser det även som sin uppgift att stötta och samarbeta med sina hyresgäster gällande energibesparande åtgärder.	
	Utsläpp	NP3 ska verka för att kontinuerligt minska verksamhetens utsläpp samt sträva efter att minimera det avfall som går till deponi och förbränning. NP3 prioriterar återanvändning och återvinning vid byggprojekt.	 
	Miljö- och klimatrisker	NP3 arbetar med omställningsrisker, fysiska klimatrisker och klimatrelaterade möjligheter utifrån bolagets genomförda klimatscenarioanalys i linje med TCFD.	  
	Vattenanvändning	NP3 arbetar för att minska fastigheternas vattenanvändning och att spillvatten hanteras korrekt. Bolaget fokuserar även på att undvika föroreningar för att minimera miljöpåverkan.	
 Hälsa och välbefinnande	Hälsa och säkerhet	NP3 ska erbjuda en god arbetsmiljö vilket främjar fysiskt och socialt välbefinnande och förebygger arbetsrelaterade skador och sjukdomar. Arbetsmiljön ska vara säker för NP3s medarbetare, hyresgäster och leverantörer samt uppfylla de krav som följer av lagar och avtal.	 
	Mångfald och lika möjligheter	NP3 arbetar för att diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma inom bolaget.	  
	Hyresgäster och leverantörer	Att tillhandahålla trivsamma och säkra arbetsplatser för våra hyresgäster och leverantörer såväl som för medarbetarna är väsentligt för NP3. NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners.	 

Ansvarsfulla affärer

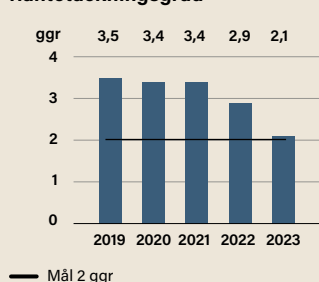
Förvaltningsresultat



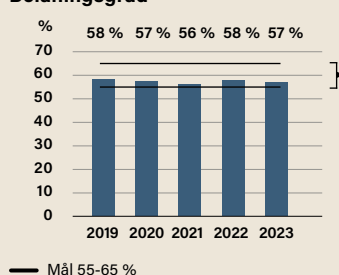
Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT RESULTAT OCH AFFÄRS-MODELL

NP3s affärsmodell präglas genomgående av långsiktighet. Bolagets långsiktiga värdeskapande är överordnat intresset av kortsiktiga vinster och hållbarhetsarbetet är på så sätt integrerat i affärsmodellen. För att säkerställa att affärsmodellen efterlevs uppdaterar bolaget årligen sin långsiktiga strategiplan som tillsammans med bolagets finans- och skattepolicier styr mot ett långsiktigt ekonomiskt hållbart resultat.

Det övergripande ekonomiska målet för NP3 är tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie som över en femårsperiod årligen ska uppgå till minst 12 procent. Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent. Dessa långsiktiga mål har till syfte att säkerställa värdeskapande för bolagets aktieägare över tid. För mer information om bolagets finansiella mål, se sidan 6.

NP3 strävar efter en öppen, transparent och relevant dialog med aktieägare, analytiker och investerare. Det är NP3s ansvar att ge rättvisande och lättillgänglig information till bolagets ägare och övriga intressenter, NP3 följer de regelverk som styr börsnoterade bolag och den praxis som finns på finansmarknaden. Det har under redovisningsperioden inte skett några väsentliga förändringar av lagar och regler inom ekonomi- och skatteområdet eller andra regeländringar som skulle kunna få en väsentlig påverkan på bolaget.

Det rådande och osäkra geopolitiska läget är en parameter som NP3 har svårt att påverka som skulle kunna ha en påverkan på bolagets ekonomiska hållbarhet. Den höga inflationstakt som varit aktuell under de senaste åren har resulterat i ökade kostnader för bolaget men även ökade intäkter då majoriteten av bolagets hyresavtal uppräknas med KPI. Det högre ränteläget har resulterat i ökade finansiella kostnader för bolaget men genom att NP3 använder sig av

räntesäkringar begränsas ränterisken över tid och förutsägbarheten i förvaltningsresultatet ökar. För mer information om finansiella risker se sidan 74.

NP3 arbetar med långa hyresavtal och kontinuerliga omförhandlingar av befintliga kontrakt, vilket ger en stabil förfallostruktur på kontraktportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknads-lägen är mindre konjunkturkänsliga än exempelvis lokaler i centrumlägen, vilket minskar risken för bolaget och dess intressenter. Bolaget har även ett kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter.

Fastighetsvärdering och finansiering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra, övriga fastigheter värderas internt. Värdeförändringar i bolagets fastigheter kan vara både positiva och negativa och påverkas av flera olika parametrar. Påverkansfaktorer som NP3 själv kan styra över är fastigheternas hyresnivåer och exempelvis energiefektiviserande investeringar som leder till sänkta driftkostnader och därigenom gör fastigheterna mer attraktiva för uthyrning. Bolagets fastighetsbestånd och fastighetsvärdering beskrivs mer ingående i avsnittet fastighetsbestånd från sidan 10 och framåt.

Tillgång till finansiering är avgörande för NP3s fortsatta tillväxt. NP3 har sedan 2020 ett grönt ramverk för obligationsfinansiering som har utformats i linje med Green Bond Principles. Ramverket förnyas vart tredje år med senaste uppdatering i september 2023 och har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green. Med NP3s ramverk för grön finansiering skapas förutsättningar att emittera gröna obligationslån där villkoren i det gröna ramverket styr hur likviden i obliga-



tionerna får användas. Samtliga av NP3s befintliga obligationslån är idag gröna. Att aktivt jobba för hållbarhetslänkade lån och grön finansiering ger NP3 bättre lånevillkor och en bättre tillgång till kapitalmarknaden. NP3 har ett årligt tillväxtnål om att bolagets gröna fastighetsportfölj (fastigheter som ryms inom gröna ramverket) ska växa med 25 procent per år. Mer information om grön finansiering återfinns i avsnittet finansiering på sidan 25.

Organisation och säkerhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt expansion och högt anseende. För att lyckas med detta på ett hållbart sätt är hållbarhetsarbetet en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. NP3s organisation har korta beslutsvägar med tydliga mandat och ett högt affärstempo vilket möjliggörs av engagerade medarbetare med en gedigen lokalkännedom, gott affärsmannaskap och nära relationer till kunder och andra intressenter.

Informationssäkerhet är av största vikt då brister i denna skulle kunna innebära stora konsekvenser för bolaget. NP3 jobbar kontinuerligt med säkerhetshöjande åtgärder tillsammans med sin IT-partner och bolaget utbildar sin personal löpande i frågor rörande IT-säkerhet. Bolagets IT-policy samt Informations- och IR-policyn ger guidning i hur IT-säkerhet och informationsfrågor ska hanteras.

GRI-indikatorer avseende ekonomisk hållbarhet

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, GRI 201-1

	2023		2022	
	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde				
Hyres- och övriga intäkter	2 174	144	1 782	66
Förvaltningsresultat, joint venture	76	5	81	3
Värdeförändringar	-748	-49	828	31
Summa	1 502	100	2 690	100
	2023		2022	
	Mkr	%	Mkr	%
Fördelat ekonomiskt värde				
Operativa kostnader	-789	52	-601	22
Medarbetare	-45	3	-46	2
Skatter	-120	8	-424	16
Kreditgivare	-595	40	-349	13
Ägare (föreslagen utdelning)	-391	26	-363	13
Behållet ekonomiskt värde	-434	-29	908	34

Detaljerad information om NP3s finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 88-98.

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

I bolagets hållbarhetspolicy anges de principer som styr NP3s förhållande till medarbetare, affärspartners och andra intressenter. 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. NP3 har även 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. 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.

Fokusområde

Antikorrup­tion	Etiska frågor diskuteras kontinuerligt av styrelse och ledning samt styrs av policy för affärsetik och hållbarhetspolicy. Möjlighet finns att rapportera misstanke om överträdelse via ett digitalt verktyg eller till medlem i revisionsutskottet.
-----------------	---

Utfall 2023

- Inga bekräftade incidenter av korrup­tion har konstaterats.
- Ingen anställd har behövt sägas upp eller blivit föremål för disciplinära åtgärder på grund av korrup­tion.
- Inga avtal har avslutats eller ej förnyats på grund av överträdelser relaterade till korrup­tion.
- Inga offentliga rättsfall angående korrup­tion mot organisationen eller dess anställda har konstaterats.
- Varken NP3 eller någon företrädare för bolaget har under de senaste fem åren dömts för något brott som kan kopplas till avvikel­se mot bolagets uppförandekod, korrup­tion eller konkurrenshämmande verksamhet.
- Företaget har inte dömts att betala skadestånd eller någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljölagstiftning eller annan lagstiftning.
- NP3 har inte lämnat finansiella bidrag eller på annat sätt kom­penserat lobbyorganisationer eller andra ideella verksamheter vars syfte är att påverka politiska kampanjer eller olika former av lagstiftning.

Uppförandekod

Utgångspunkten för NP3 är att verksamheten ska bedrivas med lönsamhet och god etik. NP3s uppförandekod grundar sig på bolagets värderingar och ger vägledning i hur bolagets medarbetare ska agera och fatta korrekta beslut i vardagen. Uppförandekoden gäller för alla medarbetare och årliga utbildningar genomförs för att all personal ska känna till bolagets riktlinjer. NP3 är beroende av att omvärlden har förtroende för bolaget, därför ska medarbetarna alltid uppträda professionellt och med bolagets värdegrund i åtanke vid möte med intressenter. Uppförandekoden är ett av bolagets främsta styrdokument inom hållbarhet.

Våra medarbetare förväntas dela NP3s värderingar och följa bolagets uppförandekod, det är allas ansvar att föregå med gott exempel. Alla nya medarbetare utbildas i koden som en del av introduktionen vid nyanställning.

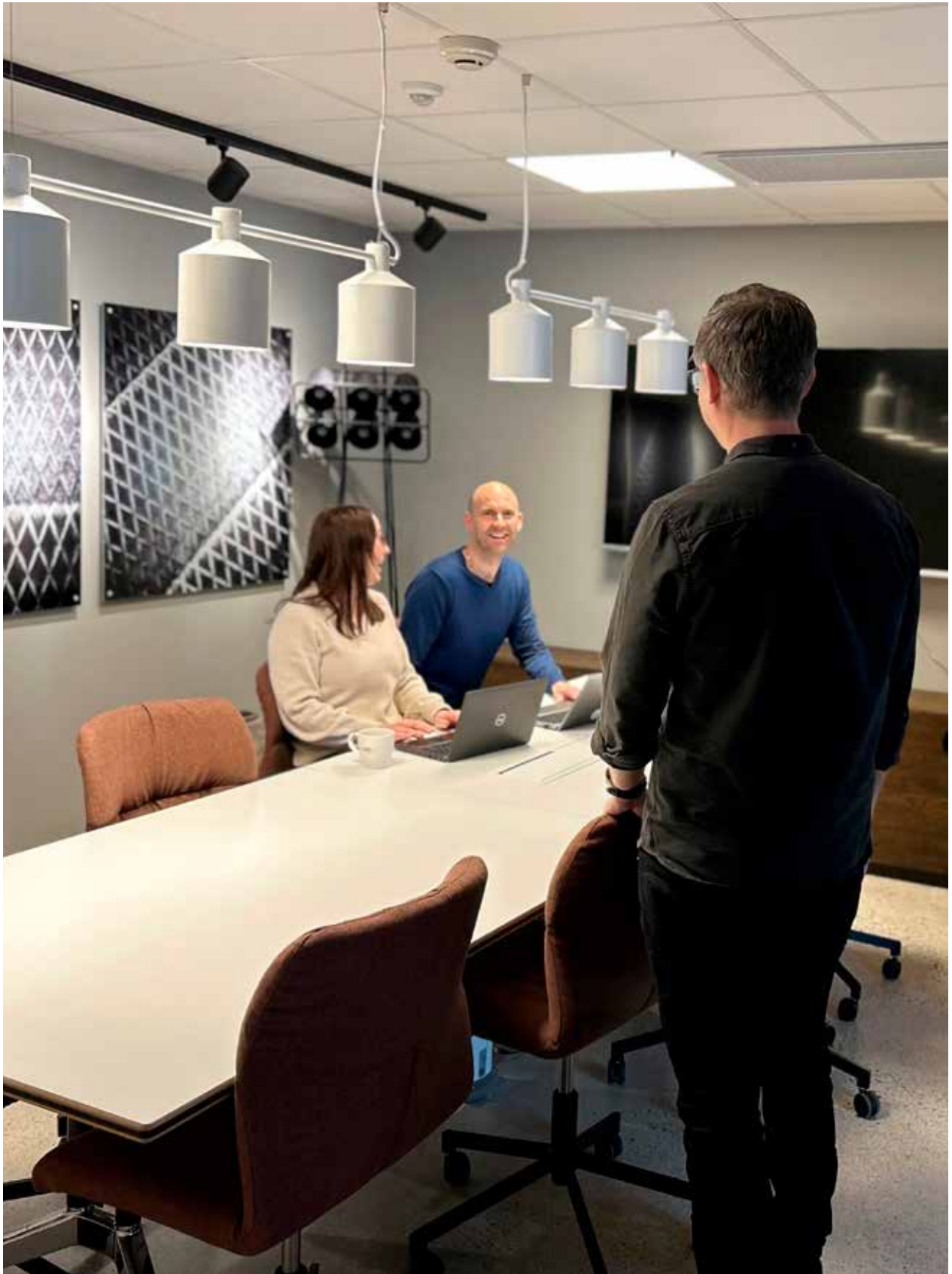
Vår uppförandekod ska bidra till att:

- Våra medarbetare känner ansvar och på egen hand tar kloka beslut med god affärsmoral.
- En samsyn kring vad som är acceptabelt agerande – och vad som inte är det – med syfte att skapa långsiktigt hållbara relationer, fastigheter och projekt.
- Utveckla goda relationer och motverka en osund beroendeställning till våra intressenter.

Genom riktlinjer för hur uppförandekoden ska tillämpas beskrivs vad som gäller för exempelvis gåvor, opartiskhet och eventuella intressekonflikter.

Uppförandekod för leverantörer

Miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är viktiga parametrar för NP3 som bolag. Det är därför viktigt att även bolagets leverantörer och samarbetspartners delar dessa värderingar. NP3 genomför därför en kontinuerlig utvärdering och uppföljning av leverantörer och andra samarbetsparter. De företag som levererar varor och tjänster till NP3 ska uppfylla bolagets 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. Under 2023 har en hållbarhetsenkät riktad till de största leverantörerna genomförts med en svarsfrekvens på 83 procent och inga avvikelser mot uppförandekoden har konstaterats.



Taxonomi

Taxonomiförordningen har tagits fram som en del av EU:s handlingsplan för att definiera hur stor andel av en verksamhet som är miljömässigt hållbar. För att anses som hållbar enligt taxonomiförordningen måste en aktivitet bidra väsentligt till minst ett av sex fastställda miljömål och undvika avsevärd skada på de övriga miljömålen, dessutom ställs krav avseende sociala minimikrav.

NP3 omfattas inte av rapporteringskraven i taxonomi men väljer ändå att rapportera bedömt utfall av hur stor del av verksamheten som är förenlig med taxonomi.

NP3s verksamhet utgörs av förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter inom främst industri och handel. Bolagets bedömning är att verksamheten främst omfattas av den ekonomiska aktiviteten 7.7, "Förvärv och ägande av fastigheter" i taxonomi. Andelen verksamhet inom "7.1 Uppförande av nya byggnader", "7.2 Renovering av befintliga byggnader" och "7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning" anses av bolaget vara för liten för att redovisas.

För att en ekonomisk aktivitet skall anses vara i linje med taxonomi ska den väsentligt bidra till ett av de två först framtagna miljömålen och inte orsaka betydande skada (DNSH) på något av de övriga miljömålen. NP3 har valt att enbart redovisa mål 1 "Begränsning av klimatförändringar" i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för bolagets verksamhet. För att uppfylla kraven när det gäller att inte orsaka någon betydande skada har bolaget gjort vissa antaganden för att bedöma dem som förenliga eller ej.

Avseende "Förvärv och ägande av fastigheter" så har NP3 genomfört en klimatscenarioanalys över bolagets fastighetsbestånd i enlighet TCFD. Denna analys kommer att ligga till grund för en fördjupad analys på fastighetsnivå där eventuella risker föreligger. I redovisningen för 2023 har NP3 med den övergripande analysen som grund antagit att ingen av de förenliga fastigheterna orsakar betydande skada.

NP3 arbetar även med att säkerställa de sociala minimikraven (minimum safeguards) i taxonomi. NP3 följer internationella konventioner som FN Global Compact och ILO:s kärnkonvention. Bolaget har ett årligt riskarbete för att identifiera och hantera risker och arbetar efter en hållbarhetspolicy. För personal och leverantörer finns en uppförandekod som även omfattar antikorrupktion och visselblåsning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning ska rapporteras bland annat genom tre finansiella nyckeltal.

Omsättning

Omsättning enligt taxonomi motsvarar koncernens totala intäkter gällande förvärv och ägande av byggnader.

Investeringar

Investeringar avser förvärv av fastigheter samt investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Driftutgifter

Redovisningen av driftutgifter omfattar de totala kostnader som avser till exempel reparationer och planerat underhåll samt löpande driftkostnader, exklusive energikostnader.

Fastigheter förenliga med taxonomi, bidrag till miljömål 1 "Begränsning av klimatförändringar"

Tröskelvärdena som avgör om en fastighet omfattas av

taxonomi, enligt det första miljömålet, är att byggnader byggda före 2021 ska ha energiklass A alternativt vara inom top 15 procent avseende primärenergianvändning.

Under december 2022 uppdaterade Fastighetsägarna gränsvärdena för primärenergital gällande de 15 procent mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom ramen för taxonomins första klimatmål. I tabellerna på nästa sida redovisas NP3s fastigheter med energideklaration betyg A samt de som har ett primärenergital som understiger de gränsvärden som tagits fram av Fastighetsägarna.

Av bolagets totala fastighetsbestånd utgörs cirka 20 procent av industrifastigheter som enligt Boverket inte skall energideklareras. För dessa fastigheter saknar NP3 faktisk uppgift om byggnadernas primärenergital vilket innebär att de inte kan anses vara förenliga med taxonomi utifrån Fastighetsägarnas tröskelvärden. I tabellerna på nästa sida har industrifastigheterna inte exkluderats från bolagets totala belopp. Bolaget har dock en egen ambition att energideklarera dessa fastigheter, under 2023 har 16 industrifastigheter deklarerats varav sju anses förenliga med taxonomi enligt gränsvärde för "övriga byggnader".

KRITERIERNA FÖR ATT INTE ORSAKA BETYDANDE SKADA (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomi krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Det enda DNSH-kravet som är tillämpligt för byggnader under 7.7 "Förvärv och ägande av fastigheter" är mål 2 "Anpassning till klimatförändringar. NP3 krävställer dock i sin miljöbilaga vid entreprenadupphandlingar samt via Byggvarubedömningen att övriga taxonomikrav så som "Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser", "Omställning till en cirkulär ekonomi", "Förebyggande av bekämpning av föroreningar" och "Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem" uppfylls vid nyproduktion och större ombyggnader.

Anpassning till klimatförändringar

NP3 har under 2023 genomfört en övergripande klimatriskanalys över bolagets fastigheter utifrån rekommendationer i TCFD:s ramverk samt EU-taxonomin. Den övergripande analysen av fastigheterna utgår ifrån RCP 4,5 och RCP 8,5-scenariot med fortsatt höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Översvämningar, ökad nederbörd och höga temperaturer har identifierats som de största framtida potentiella riskerna.

Vid det kvalitativa scenariobyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar vattentillgång och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i slutändan påverka bolagets fastigheter i betydligt mindre omfattning än kraftiga regn, översvämningar och höga temperaturer. Utifrån denna övergripande analys har ingen av de fastigheter som redovisas som förenliga med taxonomi bedömts vara utsatt för klimatrisk. En djupare analys på fastighetsnivå kommer att utföras under 2024 och eventuella åtgärder kommer att planläggas för utförande inom en tidshorisont på fem år.

	Kod/koder	Absolutt belopp	Andel av belopp	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Sociala minimikrav	Taxonomi- förenlig andel, år 2023	Taxonomi-förenlig andel, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
--	-----------	-----------------	-----------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	----------------------------	------------------	------------	----------------------------------	--------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

OMSÄTTNING*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	361	20			-	J	-	-	-	-	J	20	15	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 436	80										80	85		
Totalt (A.1 + A.2)		1 797	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		1 797	100													

*Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2023.

INVESTERINGAR*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	78	9			-	J	-	-	-	-	J	9	7	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	781	91										91	93		
Totalt (A.1 + A.2)		859	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Investeringar hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		859	100													

*Andel av investeringar från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2023.

DRIFTUTGIFTER*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	26	17			-	J	-	-	-	-	J	17	13	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	124	83										83	87		
Totalt (A.1 + A.2)		150	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		150	100													

*Andel av driftutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2023.

Framtidsansvar

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter och har därmed ett ansvar för att göra detta på ett miljömässigt hållbart sätt, för vår och kommande generationers framtid.

NP3s framgång i detta arbete berör genom bolagets personal, hyresgäster och leverantörer 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.

KLIMAT- PÅVERKAN

Nettonoll 2045
Minska GHG-utsläpp
i scope 1 och 2 med
42 % till 2030

ENERGI

NP3s totala energi-
förbrukning ska
minska med 20 %
till år 2025

GRÖNA FASTIGHETER

NP3s gröna
fastighetsportfölj
ska växa med
25 % per år

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 och leverantörer värna om en hållbar framtid.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning och återanvändning i till exempel byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att utvärdera alternativa energikällor och minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande miljömål och har sin utgångspunkt i bolagets hållbarhetspolicy. Uppföljning sker kvartalsvis i NP3s hållbarhetskommitté.

Bolaget har för att möta sitt mål om ökat antal energieffektiva fastigheter intensifierat arbetet med energieffektiviseringar genom att komplettera med ett ytterligare miljömål, att lyfta bolagets sämst energipresterande fastigheter. Bolagets mål är att i snitt årligen lyfta tio av de sämst presterande fastigheterna fram till år 2033 vilket även minst motsvarar EU:s preliminärt överenskomna direktiv om energiprestanda i byggnader (Energy Performance of Buildings Directive EPBD) – en del av 55 procent-paketet.

För att mäta och utvärdera detta mål är energiklassen i energideklarationerna och byggnadernas primärenergital i fokus. Under 2023 har nio byggnader erhållit en förbättrad energiklass varav tre byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E eller F.

Fastighet	Ort	2023-12-31	2022-12-31
Hammarén 6	Borlänge	A	B
Snöslungan 8	Östersund	A	B
Baggen 3	Sundsvall	B	D
Gällivare 12:334	Gällivare	B	C
Vandringsmannen 2	Sundsvall	B	D
Målås 4:3	Sundsvall	C	E
Målås 4:6	Sundsvall	C	E
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	C	D
Motorsågen 2	Östersund	D	F

NP3 har även en stor andel industrifastigheter som enligt lagen om energideklarationer inte behöver deklarerats men bolaget har som egen målsättning att även energideklarerat dessa fastigheter och inkludera dessa i ovanstående mål.

Under 2023 har bolaget även uppdaterat sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. I samband med uppdateringen har det gröna ramverket därigenom ändrat fokus från energiklasser till primärenergital och att främst omfatta top 15 fastigheter. NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2023 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 3 413 mkr vid ingången av året till 4 286 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 26 procent. Vid omräkning av värdet för det uppdaterade gröna ramverket per 31 december 2022 så uppgick värdet till 3 272 mkr, minskningen beror på hårdare krav för en fastighet att kvalificera in i det uppdaterade ramverket. Ökningen under året för det uppdaterade ramverket uppgår till 31 procent.

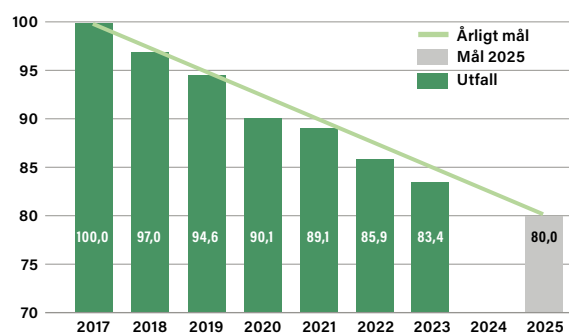
Energianvändning

Fastigheternas energiförbrukning är en stor klimatpåverkande faktor och är därmed även en av NP3s viktigaste miljöfrågor. NP3 mäter och följer energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme. Till stora delar preliminärdebiteras denna förbrukning och avräknas årsvis vilket innebär att hyresgästerna betalar för egen energiförbrukning. I fastigheter där hyresgästerna har egna abonnemang för energiförsörjning har bolaget inte tillgång till fastighetens energianvändning, dessa ingår därför inte i bolagets redovisning. I samarbete med våra hyresgäster försöker bolaget ständigt hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna debiteras för sin energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar både gällande energibesparande åtgärder och mer miljövänliga energikällor.

Bolaget mäter energiförbrukning totalt sett men även i jämförbart bestånd (like for like). Jämförbart bestånd kan med olika parametrar variera mellan åren, hur länge en fastighet varit i bolagets ägo, större förändringar i fastigheten samt hur länge bolaget haft tillgång till statistik från mätning av energiförbrukning. För att räkna in en ny fastighet behövs 24 månaders sammanhängande energistatistik. Detta gör att tidigare rapporterad förbrukning för föregående år kan förändras vid nästkommande rapportering. Minskad normalårskorrigerad

förbrukning rapporteras därför årsvis och jämförs enbart med föregående år. NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent. Vid jämförelse mellan 2022 och 2023 så uppgick ackumulerad besparing vid utgången av 2023 till knappt 17 procent. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2022 till 148 kWh/kvm LOA och för 2023 till 144 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 2,54 procent. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning. Normalårskorrigerad total snittförbrukning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme uppgick för värme till 89 kWh/kvm och för elektricitet till 55 kWh/kvm.

Årlig minskad energiförbrukning, %



Producerad energi

Under 2023 har NP3 driftsatt tre anläggningar med egen produktion av energi inom bolagets fastighetsbestånd med en uppskattad produktion om 650 MWh. Anläggningen för Sundsvalls Fryseri producerar kyla till sin verksamhet, spillvärmens från denna process går via kulvert ner till grannfastigheten och tillgodoser dess värmebehov. Anläggningen har under året producerat 236 MWh värme.

Bolaget har under året identifierat de anläggningar som saknar statistik för producerad energi och beräknar att årsproduktionen uppgår till 1 800 MWh, av dessa utgör producerad sol 336 MWh. Dock saknas fortsatt fullständiga data för redovisning av egenproducerad energi för helåret 2023. Under 2024 kommer kompletterande mätning av egenproducerad energi att införas på berörda fastigheter.

Energianvändning inom organisationen, GRI 302-1

Faktisk energianvändning

MWh	2023	2022	Förändring
Värme	102 173	94 898	7 275
El	62 993	61 453	1 540
Summa MWh	165 166	156 351	8 815
Total uthyrbar area, tkvm	1 998	1 950	48



Dingersjö 3:58 i Sundsvall, konvertering av värmesystem, byte från flis till bergvärme.

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 2023 redovisas här.

- Köpstaden 23 i Sundsvall, installation av vätskeburen värmeåtervinning från tryckluftskompressor samt tillvaratagande av spillvärme från hyresgästens produktion. Beräknad energibesparing cirka 450 MWh el, motsvarande 50 procent.
- Skotet 1 i Luleå, hyresgäst Anpassning och energiprojekt där värmesystem och ventilationsaggregat inklusive styr- och övervakningssystem uppdateras. Tillvaratagande av spillvärme från kompressorer samt byte till LED-belysning. Beräknad besparing 700 MWh/år.
- Sköns Prästbord 1:14 i Sundsvall, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning. Total energibesparing beräknas till 54 procent.
- Dingersjö 3:58 i Sundsvall, konvertering av värmesystem, byte från flis till bergvärme. Beräknad besparing 40 procent.
- Fortløpande utbyte till LED-armaturer på ett flertal fastigheter i beståndet med beräknade energibesparingar i intervallet 20-30 procent på el.

UTSLÄPP

NP3s långsiktiga målsättning var tidigare att innan 2025 minska bolagets koldioxidutsläpp med 75 procent jämfört med basåret 2017. Bolaget nådde vid utgången av 2022 sin tidigare målsättning då bolagets koldioxidutsläpp hade minskat med knappt 79 procent. Under 2023 har ett nytt långsiktigt mål arbetats fram och godkänts av Science Based Targets (SBTi). Bolagets nya mål är att minska GHG-utsläppen i scope 1 och 2 med 42 procent till 2030 från basåret, samt att mäta och minska sina scope 3-utsläpp. NP3 förbinder sig även att nå nettonoll år 2045. Som en del av detta förbinder sig bolaget även att minska scope 1+2+3-utsläppen med 90 procent till 2045 från basåret.

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 ursprungsmärkt el för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen och därmed utsläpp genom driftoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt.

För 2023 uppgick utsläppet av koldioxid till 4,1 kg CO₂e/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el, för den del som inte utgörs av 100 procent ursprungsmärkt el, baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2023 utkommer först 2024. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

GRI-indikatorer avseende miljömässig hållbarhet

Koldioxidutsläpp, GRI 305-1-4

Ton CO ₂ e	2023	2022	Förändring
Scope 1 Direkta GHG-utsläpp			
Företagsfordon, tjänsteresor	8	13	-5
Köldmedia*	127	124	3
Summa	135	137	-2
Scope 2 Indirekta GHG-utsläpp, market based-method			
Värme	3 859	4 520	-661
Elektricitet	1 240	1 483	-243
Summa	5 099	6 003	-904
Total uthyrbar area, tkvm	1 998	1 950	48
Scope 3 Övriga indirekta GHG-utsläpp			
3.1 Inköpta varor och tjänster	69	-	-
3.2 Kapitalvaror, nyproduktion	4 413	-	-
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	1 888	-	-
3.6 Tjänsteresor med privata fordon och flyg	10	12	-2
Summa	6 380	12	6 368
Totalt	11 614	6 152	5 246

Redovisningen följer GHG-protokollets fem principer. Utsläpp inom scope 2 beräknade enligt location based-method uppgår till 7 832 (8 357) ton CO₂e.

SCOPE 1

Utsläpp från bolagets tjänstebilar

Utsläppen har beräknats utifrån bilarnas verkliga förbrukning och antal körda mil i tjänsten. Omräknat till ett samlat snitt av utsläpp per kilometer och tjänstebil uppgick emissionsfaktorn för 2023 till 50 g CO2e/km (85). Den lägre emissionsfaktorn beror på en högre andel eldrivna tjänstebilar jämfört med tidigare år. Under 2023 har bolagets totala antal tjänstebilar ökat i takt med bolagets tillväxt. Bolagets bil- och resepolicy kommer fortsätta utvecklas för att ytterligare minska klimat- och miljöpåverkan från våra resor.

Köldmedia*

NP3 redovisar utsläpp från köldmedia som hämtas från respektive fastighets köldmediarapport, data redovisas med anknytning till F-gasförordningen EU/517/2014.

SCOPE 2

Köpt energi

För scope 2 redovisar NP3 koldioxidutsläpp från energianvändningen som omfattar den energi som bolaget köper till beståndets fastigheter. NP3 har i dagsläget inte möjlighet att redovisa hur stor del av den totala energin som förbrukas av hyresgästerna vilket innebär att all energi som ingår i hyresavtal eller vidarefaktureras hyresgäst finns med i statistiken. Den energi som hyresgästerna själva har abonnemang för ingår inte i statistiken. Den el NP3 köper till fastigheterna och hyresgästerna redovisas enligt "market based method" och är främst ursprungsmärkt el från vattenkraft, övrig del är residualmix, med emissionstal hämtade från Energimarknadsinspektionen. 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.

SCOPE 3

3.1 Inköpta varor och tjänster

NP3 redovisar från 2023 tillgängliga siffror på utsläpp från fastigheternas skötsel och drift, redovisningen bygger på utsläpp per arbetad timme på bolagets fastigheter och omfattar cirka 60 procent av skötseln, uppgående till 41.3 ton CO2e. Omsatt till 100 procent beräknas utsläppen ha uppgått till 68,9 ton CO2e.

3.2 Kapitalvaror

NP3 redovisar från 2023 utsläpp från ny- och tillbyggnad av fastigheter baserat på IVL-s schablonvärden byggnadstyp "Alla" för 2022 som är 266 kg CO2e/m2 BTA.

3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp

Uppströms utsläpp från värme och el för 2023. Utsläpp från elproduktion baseras på emissionsfaktor för Nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL 2021 (21,3 g CO2e/kWh) och utsläpp från värme baserat på fjärrvärmeleverantörerna.

3.6 Tjänsteresor med privata bilar och flyg

Här redovisas utsläpp från resor med tåg, flyg och privata bilar i tjänst. Koldioxidutsläppen från resor med tåg är för låga för att redovisas både gällande antal resor och utsläpp.

Utsläppen från våra flygresor beräknas från och med 2022 med hjälp av SAS utsläppskalkylator, antalet resor och färdsträckor sammanställs av resenärerna. Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2023 och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 168 g CO2e/km vilket motsvarar utsläpp från en dieseldriven medelstor bil enligt Carbon Footprint Ltd.

NP3s fokusområden för energi och utsläpp

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter	Kvartalsvis uppföljning av energicertifieringar och energimål i NP3s hållbarhetskommitté.
Energi och utsläpp	Styrs av hållbarhetspolicy. Kvartalsvis uppföljning av nyckeltal genomförs i bolagets hållbarhetskommitté.

Hållbarhetscertifieringar

Miljöcertifiering

NP3 har som målsättning att överväga miljöcertifiering vid större ombyggnader och nyproduktion, men fokuserar i första hand på fastigheternas energiprestanda. Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsprogram. NP3 har vid utgången av 2023, elva miljöcertifierade fastigheter varav tio avser Green Building.

Miljöcertifierade fastigheter

Fastighet	Kommun	Kategori	Certifiering	Area, kvm
Del av Ödlan 6	Luleå	Handel	Green Building	2 114
Cementgjuteriet 5	Umeå	Handel	Green Building	4 635
Cisternen 26	Umeå	Kontor	BREEAM	4 599
Del av Släpvagnen 6	Östersund	Handel	Green Building	1 700
Öjebyn 3:496 & 3:497	Piteå	Övrigt	Green Building	3 219
Mållås 4:3	Sundsvall	Industri	Green Building	2 768
Vivstamon 1:63	Timrå	Handel	Green Building	2 088
Sköns Prästbord 2:6	Sundsvall	Logistik	Green Building	1 153
Del av Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Green Building	1 534
Grepén 1	Borlänge	Logistik	Green Building	3 925
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Green Building	4 286

Green Building som certifiering kommer att avvecklas under 2025. Detta innebär att bolaget inte kommer att återrapportera de byggnader som har sitt första återrapporteringsår 2024. Dessa fastigheter kommer därav att tappa sin certifiering 2024 och övriga fastigheter tappar sin Green Building certifiering under 2025. Samtliga fastigheter som tappar sin certifiering under 2024 har energideklarerats och kvalar in i top 15 enligt taxonomin.



Kalixälven i Norrbottens län

MILJÖ- OCH KLIMATRISKER

Under året har NP3 identifierat och värderat klimatrelaterade risker och möjligheter. Därigenom har bolaget även gjort en bedömning av riskernas påverkan för bolagets strategi och långsiktigt säkra fastighetsbeståndet i våra orter. Analysen har utförts i linje med TCFD:s rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Bolagets fastighetsbestånd består av fastigheter med stora variationer i byggnadsår och därigenom byggda efter de olika byggnadsnormer som gällt under dessa perioder. Detta påverkar hur bolaget säkerställer att fastigheterna även fortsatt ska kunna generera värde för NP3 som bolag och bolagets hyresgäster. Bolagets sårbarhetsanalys behöver därför under 2024 fortsätta på fastighetsnivå för de orter där analyserna visar högst risk i framtiden men även för att möta nuvarande utmaningar, vilket görs genom lokala fastighetsanpassningar och utveckling av förvaltningsrutiner.

Klimatanalysen har gjorts utifrån fysiska risker samt omställningsrisker kopplade till ett förändrat klimat som är relevanta för fastighetsbeståndet i bolagets orter och därmed för NP3 som bolag. NP3 har använt två klimatscenarier, RCP 4,5 som en medelväg med stabiliserade utsläpp och RCP 8,5 som ett värsta scenario med fortsatt ökande utsläpp, och tagit fram ortspecifika riskanalyser för att identifiera utsatta områden.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

NP3 har länge arbetat för att minska bolagets klimatavtryck och även i förvaltningen med att framtidssäkra bolagets fastigheter utifrån förändrat klimat, främst genom regn och snö men även vind och temperaturvariationer. I analysen har NP3 utgått från de risker och möjligheter som identifierats som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som identifierats sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att den finansiella påverkan troligen kommer vara liten även om den kan variera beroende på fastigheternas geografiska läge och byggnadsår.

Risikanalys klimatrelaterade fysiska risker

	Skyfall (regn)	Skyfall (snö)	Skred, ras	Höga tem- peraturer	Vatten- tillgång
Östersund	●	●	●	●	●
Skellefteå	●	●	●	●	●
Luleå	●	●	●	●	●
Mellansverige*	●	●	●	●	●
Umeå	●	●	●	●	●
Dalarna	●	●	●	●	●
Sundsvall	●	●	●	●	●
Gävle	●	●	●	●	●

Tabellen visar en sammanställning av risikanalysen som genomförts för NP3s fastighetsbestånd, där grön är ingen risk, gul är måttlig risk och röd är risk.

*Mellansverige avser orterna: Västerås, Örebro, Karlstad

Omställningsrisker

På lång och medellång sikt finns en stor sannolikhet att ökade lagkrav medför att det ställs högre krav på NP3 som bolag. Om ett pris på koldioxid skulle införas i framtiden skulle det kunna innebära stora kostnader både i produktion och förvaltning. En annan risk är att det skulle finnas skattemässiga eller politiska regleringar som hindrar fastighetsägare från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Genom att bolaget ständigt håller sig uppdaterad om vad som sker inom klimatområdet anser sig bolaget ändå vara förberedd att möta nya krav och förväntningar från kunder och andra intressenter inom en rimlig tid.

Fysiska klimatrisker

Klimatförändringar och därmed förändrade väderförhållanden påverkar redan NP3s fastigheter. Detta innebär att bolaget redan nu måste utveckla fastigheterna utifrån de nya förutsättningar som följer av ett förändrat klimat vilket sker genom förvaltning och projektutveckling. Många utmaningar följer dock med ett varmare klimat och högre temperaturer.

I framtiden kommer sannolikt effekterna av stigande temperaturer leda till att kostnaderna för att kyla lokaler ökar, även om priset för värme samtidigt kan minska något. Grundvatten-nivåerna riskerar att fortsätta minska i utsatta områden, vilket kan leda till restriktioner för dricksvatten. En ökad nederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det kan bildas stora ansamlingar av vatten och stora snötyngder. Detta skapar ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att till exempel tak behöver tätare tillsyn och skottning, och/eller förstärkta konstruktioner. I fastigheter med källare ökar även risken med inträngande vatten och risk för fuktskador. Torka eller kraftig nederbörd kan även innebära att sättningsskador på byggnader uppstår. Även om höga temperaturer är en risk har bolaget genom den genomförda analysen identifierat ökad nederbörd och översvämningar som de största potentiella riskerna. Huvudsakligen till följd av regn men på vissa orter även nederbörd i kombination med stigande nivåer i vattendrag.

Klimatrelaterade möjligheter

Bolagets affärsmodell och strategi är anpassad för att kunna tillvarata de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Arbetet med energieffektiva fastigheter och minskade utsläpp är ett sätt att framtidssäkra bolagets fastigheter och minska kostnader samtidigt som eventuella framtida lagar möts. I NP3s långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden göra bolagets fastigheter energieffektivare och öka andelen egenproducerad energi samtidigt som bolaget även klimatanpassar byggnader enligt EU:s taxonomi vilket på sikt även kan ge ökade fastighetsvärden.

VATTENANVÄNDNING

Vattenbrist är inte längre ett problem som endast finns i andra delar av världen, utan något som även påverkar Europa och Sverige. Med en ökande medvetenhet om dessa problem blir det allt tydligare att bolaget måste tänka om när det gäller hanteringen av vatten. I Sverige har dricksvatten och badvatten med god kvalitet länge varit en självklarhet. Men på grund av klimatförändringar, övergödning och miljögifter ökar vår sårbarhet också när det kommer till vattenkvaliteten.

NP3s fastigheter ligger inte inom områden som i nuläget kännetecknas av hög vattenstress. Trots detta är det ändå viktigt att fastigheternas vattenanvändning minskar och att spillvatten hanteras korrekt. NP3 riktar även stort fokus på att undvika föroreningar för att minimera miljöpåverkan.

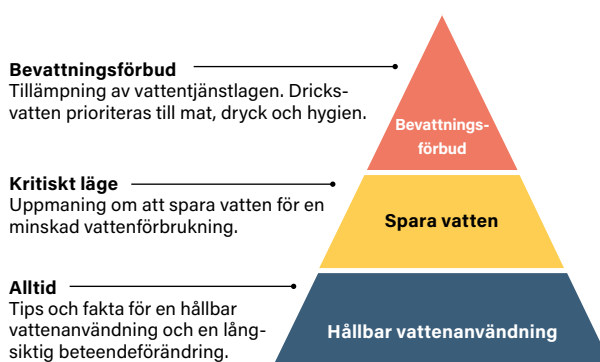
Föroreningar

NP3 motverkar negativ påverkan på vatten till följd av utsläpp av giftiga ämnen genom att enbart tillåta miljömärkta kemikalier vid fastigheternas skötsel och drift. Samma krav ställs även i bolagets miljökrav vid byggnadsentreprenader. Vid ny- och ombyggnad ser bolaget även alltid till att uppfylla de krav på vattenutrustning som taxonomi ställer.

Grundvatten

Svenskt Vatten har en rapporteringsfunktion för inrapportering av vattentillgång i Sveriges kommuner. Via svensktvatten.se har NP3 gjort en utredning över på vilka orter bolaget bedriver verksamhet på där ortens vattentillgång är begränsad.

Hållbar vattenanvändning grundar sig på modellen nedan.



Källa: www.svensktvatten.se/globalassets/fakta-om-vatten/vattensituationen-sammanfattning-2022

NP3 äger fastigheter i Örebro, Falun, Haparanda, Skellefteå och Västerås som enligt denna utredning kan komma att bli påverkade av begränsad vattentillgång.

NP3 jobbar aktivt med att installera automatiska vattenmätare och med att hjälpa bolagets hyresgäster att minska sin vattenanvändning. Framför allt riktat till verksamheter med hög vattenanvändning, till exempel bryggerier och tvätterier med flera. Vid renoveringar och nyproduktion väljs snålspolande utrustning. Samtliga fastigheter ronderas och kontrolleras för att förekommande vattenläckage från till exempel wc eller stor vattenanvändning av hyresgäster ska uppmärksammas. Detta arbete utförs på samtliga orter även om det inte råder vattenbrist. De orter som finns listade på föregående sida är aktuella att bevaka under riskperioder. Handlingsplaner kommer att tas fram tillsammans med högförbrukande hyresgäster för att skapa en hållbar vattenanvändning.

Hälsa och välbefinnande

Hälsa och välbefinnande är ett vitt begrepp som spänner över ett stort område. För NP3 innebär det att människor ska behandlas lika och att ingen ska må dåligt eller komma till skada på de arbetsplatser NP3 tillhandahåller. Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare.

NP3s framgång mäts inte bara i siffror och resultat, utan även välbefinnande och engagemang hos bolagets medarbetare. Att prioritera medarbetarnas trivsel och utveckling är en investering i bolagets framtid och hållbarhet. Genom att skapa en miljö där medarbetare känner sig hemma och motiverade att stanna, sätter bolaget grunden för en hållbar framtid, där varje individ är en nyckel till framgång.

HÄLSA OCH SÄKERHET I ARBETET

NP3 ska vara en välkomnande arbetsplats som präglas av respekt, integritet och tolerans för att uppnå en god arbetsmiljö. Det är bolagets skyldighet att erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö och bolaget värnar om att medarbetarna ska ha en känsla av sammanhang. Genom bolagets värdegrundsarbete tydliggörs vilka rättigheter och skyldigheter man har att förhålla sig till som medarbetare.

Bolagets värdegrund bygger på att medarbetarna är:

- **Engagerade** – Vi bryr oss om våra hyresgäster, fastigheter och kollegor
- **Trovärdiga** – Vi står för vårt ord och håller vad vi lovar
- **Affärsmässiga** – Vi är ärlig och transparent i våra affärer

Välmående medarbetare

En god arbetsmiljö och en entreprenöriell och kreativ företagskultur bidrar till att göra NP3 till en attraktiv arbetsgivare. Ingen ska utsättas för kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller diskriminering. Att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet är en självklarhet. Arbetsmiljön ska vara nykter och drogfri, och bolagets arbetsplatser följer lagar och förordningar.

Medarbetarnas välbefinnande bidrar även till bolagets utveckling vilket gör det självklart att uppmuntra till motion och en hälsosam livsstil. För att motivera till träning och motion har bolaget friskvårdsbidrag och friskvårdstimme.

Samtliga medarbetare har möjlighet att boka läkarvård och få krisstöd genom en privat sjukvårdsförsäkring som tryggar snabb vård och även erbjuder rehabiliterande åtgärder. Försäkringen omfattar bland annat sjukvårdsrådgivning, vårdplanering, specialistläkarvård, second opinion och sjukhusvård.

God arbetsmiljö

Alla anställda omfattas av kollektivavtal. Information om uppsägningstider, bestämmelser om samråd och förhandling samt betydande operativa förändringar som påverkar medarbetarna väsentligt sker i enlighet med MBL och kollektivavtal.

Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM), vilket regleras i Arbetsmiljöverkets föreskrift Systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1), arbetar bolaget strukturerat med arbetsmiljöfrågor. Arbetet omfattar alla medarbetare och tar hänsyn till medarbetarnas olika förutsättningar i arbetslivet. Alla förhållanden inom arbetsmiljön som kan påverka medarbetarna såväl fysiskt som psykiskt ingår i det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). SAM genomförs på ett liknande sätt som övriga aktiviteter i bolagets styrning. Vilket praktiskt betyder att arbetsmiljöfrågorna naturligt finns med i den dagliga verksamheten. Arbetsmiljöfrågorna finns även med i olika dokument som är styrande för verksamheten, som till exempel policydokument och verksamhetsrutiner.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs i samverkan mellan arbetsgivare, medarbetare och skyddsombud. Respektive chef är arbetsmiljöansvarig för sin enhet. Ansvaret innefattar olika arbetsmiljöuppgifter som utförs i den dagliga verksamheten, till exempel att anpassa arbetet till enskilda arbetstagares förutsättningar eller att hjälpa medarbetare att prioritera arbetsuppgifter vid hög arbetsbelastning. Alla medarbetare har ett eget ansvar att bidra till en god arbetsmiljö samt att följa företagets policyer, riktlinjer och verksamhetsrutiner.

Arbetsmiljön kontrolleras regelbundet och löpande utifrån de riskkällor som redan är kända och för att uppmärksamma "nya" risker. Vid större förändringar i verksamheten undersöks riskerna redan på planeringsstadiet. Bolaget kartlägger riskerna i arbetsmiljön genom årliga utvecklingssamtal och uppföljningsmöten, men även vid skyddsronder och personalträffar. Regelbundna samrådsmöten äger rum mellan bolagets skyddsombud och arbetsgivarrepresentanter där även riskbedömningar av verksamheten görs inom ramen för den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Vid riskbedömningarna sker en bedömning om hur allvarliga riskerna är enligt nedan frågeställningar:

- Hur sannolikt är det att ohälsa eller olycksfall i arbetet uppstår?
- Hur svåra blir konsekvenserna om det inträffar?



Målet är att åtgärda eventuella risker på ett sätt så att risken försvinner eller att minimera riskerna så mycket det går och skydda medarbetarna på annat sätt, exempelvis genom att ha regelbunden uppföljning för att göra prioriteringar under pressade arbetsperioder. Skyddsombudet har rätt att begära att bolaget vidtar åtgärder vid brister och avbryta farliga arbeten som kan leda till omedelbar och allvarlig fara för arbetstagares liv eller hälsa. Samtliga deltagare vid bolagets samrådsmöten har genomgått arbetsmiljöutbildningar.

Skyddsombudet utför årligen besök på delar av bolagets lokalkontor för att besikta arbetsplatser avseende ergonomi samt att informera och utbilda bolagets medarbetare. Utbildningen anpassas efter målgruppen, sker på betald arbetstid och bekostas i sin helhet av bolaget. Effektiviteten i utbildningen utvärderas muntligt av deltagarna.

Målet för 2023 var att arbetsmiljöromd skulle vara genomförd på samtliga av bolagets kontor och detta mål har uppfyllts under året. Målet är att samtliga kontor återigen skall vara ronaderade år 2026.

Visselblåsar-funktion

Bolagets anställda har flera olika möjligheter att larma om hållbarhetsfrågor som de upplever är otillräckligt hanterade; med närmsta chef, vd, styrelsens revisionsutskott eller genom en från företaget oberoende visselblåsar-funktion på bolagets hemsida. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att rapportera händelser och ageranden som inte är i linje med NP3s värderingar, uppförandekod eller som på annat sätt skulle kunna ha en negativ påverkan på bolaget eller människors hälsa och säkerhet. Alla visselblåsar-ärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Den som anmäler ett visselblåsar-ärende får snabb återkoppling och därefter upprätthålls en dialog med anmälaren. Alla ärenden hanteras konfidentiellt. NP3 har under 2023 inte erhållit något ärende via visselblåsar-funktionen.

Verksamhetsutveckling och intern kommunikation

Att ha engagerade medarbetare som förstår och arbetar i linje med bolagets vision är en framgångsfaktor för NP3. I takt med att bolaget växer prioriteras därför kommunikation kring vision, mål och strategier för att skapa engagemang och delaktighet hos medarbetarna vilket samtidigt leder till att den goda företagsandan bevaras.

Kontinuerligt fokus ligger på verksamhetsutveckling för att nyttja skalfördelar på bästa sätt. Under året har NP3 anställt tre nya medarbetare och aktivt arbetat med effektivisering av ett flertal processer. De gemensamma verksamhetsrutinerna

utvecklas kontinuerligt och finns lättillgängliga på bolagets intranät för att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen.

Personalens fördelning på arbetsplatsen

Per den 31 december hade bolaget 60 medarbetare (57) varav 21 kvinnor (20) och 39 män (38). Samtliga medarbetare omfattas av bolagets kollektivavtal och är heltidsanställda tjänstemän i Sverige. Ett par kvinnliga medarbetare har dock arbetat deltid under året. En av medarbetarna har under en längre period varit tjänstledig för studier.

Personalomsättning

Under året utökade bolaget organisationen med tre personer (+5 procent), en person avslutade sin anställning. Personalsomsättningen uppgick till 3,29 procent.

Inom bolagets affärsområden finns affärsansvariga och tekniska förvaltare. Koncerngemensamma tjänster återfinns med några undantag på huvudkontoret i Sundsvall. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Skellefteå, Örnsköldsvik, Falun, Östersund, Sollefteå, Karlstad, Västerås och Stockholm.

Personalomsättning, GRI 401-1

	Kvinnor	Män
Antal nyanställda under 2023		
Under 30 år	-	-
30-50 år	2	-
Över 50 år	-	1
Totalt	2	1
Personer som slutat under 2023		
30-50 år	1	-
Totalt	1	-

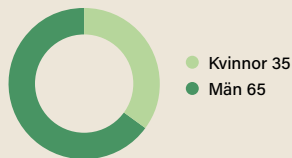
NP3s styrelse bestod vid utgången av året av 5 personer (6) varav 2 kvinnor (2) och 3 män (4). Den strategiska ledningsgruppen har under 2023 bestått av 3 personer (4): vd, CFO och COO, alla män (1 kvinna och 3 män).

Frånvaro

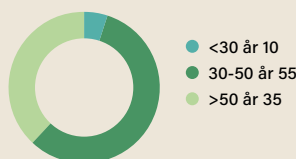
Sjukfrånvaron inom bolaget är stadigvarande låg. Under 2023 var den 0,34 procent (0,62) och all frånvaro är korttidsfrånvaro. Inga fall av arbetsrelaterade skador, ohälsa eller sjukdomar konstaterades under 2023.

Medarbetare totalt

Könsfördelning, %



Åldersfördelning, %

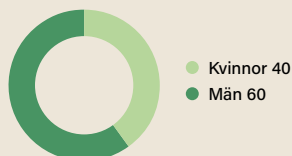


Fördelning styrelse och ledning

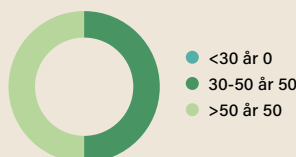
Åldersfördelning styrelse, %



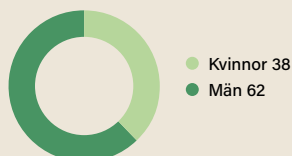
Könsfördelning styrelse, %



Åldersfördelning strategisk och operativ ledning, %



Könsfördelning strategisk och operativ ledning, %



Alla bolagets medarbetare med barn är berättigade till föräldraledighet enligt gällande lagstiftning. Totalt har 18 medarbetare tagit ut föräldraledighet under året, tio män och åtta kvinnor. Två av dessa medarbetare befinner sig fortsatt på föräldraledighet men övriga medarbetare har återgått i arbete efter att föräldraledigheten avslutats. En kvinnlig medarbetare som tagit ut en kortare period föräldraledighet lämnade sin anställning i nära anslutning till ledigheten. I övrigt har resterande medarbetare kvar sina tidigare anställningar. "Retentionsgraden" uppgick sålunda till 94. "Återgång till arbetet-graden" uppgick till 100.

Samtliga medarbetare har genomgått utvecklingssamtal under år 2023.

Information och utbildning

Viktig information som medarbetarna behöver i arbetet finns tillgänglig på bolagets intranät, medarbetarna informeras även av sin närmsta chef samt på bolagsgemensamma möten. Alla nya medarbetare genomgår en introduktionsutbildning på bolagets huvudkontor där bolagets vision, affärsmodell, uppförandekod och värdegrund går igenom vid sidan av annan funktionell information. Samtliga medarbetare ges även utbildning i bolagets uppförandekod samt regulatoriska frågor i samband med en årlig personalträff.

De tre senaste åren har ett bolagsgemensamt arbete inom informationssäkerhet bedrivits i syfte att minska risken för dataintrång. Under året har alla medarbetare genomgått regelbundna interaktiva utbildningar i syfte att öka kunskapsnivån.

Utöver ovanstående mer generella utbildningsinsatser erbjuds även olika typer av funktionella utbildningsinsatser både till grupper men även till individuella medarbetare beroende på behov. Utbildningsbehovet fångas vanligtvis upp i samband med årliga utvecklingssamtal. Utbildningar har genomförts inom följande områden under året i syfte att utveckla medarbetarnas kompetens:

- Fastighetsekonomi/Fastighetstaxering
- Kommersiell hyresjuridik/Hyresrätt
- Entreprenadjuridik/Byggnads- och installationsteknik
- Redovisning, skatt
- Brandskydd
- Ledarskapsutveckling
- Hållbarhetsredovisning
- Informationssäkerhet

Bolagets medarbetare har genomgått totalt 1 021 utbildningstimmar avseende intern och extern utbildning under 2023 vilket utgör ett totalt snitt på 17 timmar per anställd. Snittet för kvinnliga medarbetare uppgick till 12 timmar och snittet för manliga medarbetare uppgick till 20 timmar. Samtliga medarbetare är tjänstemän och beräkningen görs utifrån antal anställda. Målsättningen är att ligga på ett snitt om minst 15 utbildningstimmar per anställd.

HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

Hyresgäster

Utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd bygger på ett nära och långsiktigt samarbete med bolagets hyresgäster, att tillgodose hyresgäster med ändamålsenliga lokaler med god arbetsmiljö gynnar såväl NP3s hyresgäster som bolaget själv. NP3s lokala närvaro bidrar till kännedom om hyresgästernas önskemål och behov, samtidigt som det ger

ett engagemang i verksamheterna. Att NP3s lokaler ska vara säkra är såväl en skyldighet som en självklarhet. Skyddsron- der och besiktningar genomförs årligen på samtliga fastig- heter där NP3 står för den aktiva förvaltningen.

Under år 2023 genomfördes en undersökning för att mäta kundnöjdhet (NKI). Resultatet visade att drygt 88 procent av hyresgästerna kunde tänka sig att tala väl om eller rekommendera NP3 som hyresvärd, drygt 89 procent upplevde en hög eller mycket hög trivsel i den hyrda fastigheten och drygt 85 procent uppgav att de skulle vända sig till NP3 i första hand om lokalbehovet skulle förändra sig.

NKI resultat (nöjd-kund-index)

2023	2021	2020	2019
85,5	85,1	82,8	78,1

NP3 kommer att genomföra nästa NKI under 2025. Bolagets fortsatta mål är ett nöjd-kund-index över 83.

Under året har bolaget inte erhållit några klagomål angående kränkningar av kundernas integritet eller identifierade läckor, stölder eller förluster av kunders data.

Leverantörer

Att bolagets leverantörer och entreprenörer uppfyller samma grundläggande krav som NP3 ställer på sig själv anser NP3 vara en självklarhet. Att leverantörerna har en säker arbetsmiljö i och omkring bolagets fastigheter är lika viktigt för bolagets leverantörer som för NP3. På samma sätt är det även ett krav att deras arbeten speglar NP3s sätt att se på hållbarhet och miljö. Genom dialoger och uppföljningar säkerställs att bolagets leverantörer uppnår såväl sociala som miljömässiga krav vilket framgår av bolagets uppförandekod för leverantörer. Under 2023 har en hållbarhetsenkät riktad till de största leverantörerna genomförts med en svarsfrekvens på 83 procent och inga avvikelser mot uppförandekoden har konstaterats. Målet är att minst tre av bolagets största entreprenörer eller leverantörer ska screenas gällande sociala kriterier.

Upphandling av produkter och tjänster ska ske utifrån affärs- mässiga principer. Valet av en leverantör eller partner ska ske efter analys av marknadsmässigt pris, hållbarhet och förväntad kvalitet. Grundläggande krav om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och etik ska uppfyllas. Leverantörer och motparter ska alltid kunna ha tillit till integriteten och etablerade riktlinjer i vår urvalsprocess. NP3 behåller alltid ansvaret gentemot bolagets kunder och andra intressenter även om bolaget lagt ut uppdraget till annan part. NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrä- geri, förskingring och penningtvätt.

Skyddsronder och besiktningar genomförs årligen på samt- liga fastigheter där bolagets driftleverantörer är engagera- de. NP3 har inte identifierat någon arbetsplatsolycka eller bristande efterlevnad av policyer eller säkerhetsföreskrifter under året.

Rätten till föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar bedöms inte vara i riskzonen inom någon del av bolaget eller hos bolagets leverantörer. NP3 tillåter inte barnarbete inom bolagets verksamhet eller hos bolagets leverantörer. Bolaget tillåter inte heller att unga arbetstagare utsätts för farligt arbete inom den egna verksamheten eller hos bola- gets leverantörer, ej heller bedöms det föreligga en risk för tvångsarbete eller kränkningar som involverar rättigheter hos ursprungsbefolkningar inom bolagets verksamhet.

Inga incidenter avseende bristande efterlevnad om produk- ters hälso- och säkerhetseffekter och tjänster eller mark- nadskommunikation har rapporterats under 2023.

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

Inom bolaget är jämställdhet en självklarhet som bidrar till ökad kvalitet, effektivitet, innovation och lönsamhet. Alla medarbetares gemensamma kompetens och kraft behövs för att driva utvecklingen och förbättringsarbetet verksamheten. NP3 utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyl- digheter. Bolagets arbetsklimat ska kännetecknas av respekt och rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande iden- titet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder, religion eller annan trosuppfattning. NP3 har nolltolerans för kränkande särbehandling såsom diskriminering eller sexuella trakasserier.

Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2023.

Jämställd och konkurrenskraftig ersättning

En del i arbetet med jämställdhet och mångfald handlar om att säkerställa jämställda och konkurrenskraftiga löner. En år- lig lönekartläggning genomförs, som i enlighet med tidigare år, visar att det inom NP3 inte finns någon osaklig löneskill- nad som kan härledas till kön. Likvärdiga arbetsuppgifter ska generera likvärdig ersättning. NP3 erbjuder alla medarbeta- re en konkurrenskraftig och marknadsmässig ersättning. Lönesättningen baseras på kollektiva förhandlingar, arbets- uppgifter inom rollen samt den individuella medarbetarens prestationer. Kontinuerlig utvärdering av prestation i relation till individuella mål och handlingsplaner är ett viktigt verktyg i arbetet med jämställda och konkurrenskraftiga löner. Förhål- landet mellan fast grundlön och rörlig ersättning är densam- ma mellan kvinnor och män och mellan olika personalgrup- per inom bolaget undantaget den högsta ledningen.

Under 2023 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram för sjätte året i rad. Program- met används som ytterligare ett incitament för medarbetarna att aktivt bidra till värdeskapande i verksamheten. Ett per- sonligt ägarengagemang förväntas höja motivationen samt stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatut- vecklingen i sin helhet. NP3 har även en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga tillsvidareanställda medarbetare förutom vd.

Bolaget har inte haft några tillfälligt anställda under året.



Följande förmåner erbjuds samtliga tillsvidareanställda medarbetare:

- Sjukvårdsförsäkring
- Vinstandelsstiftelse
- Optionsprogram
- Pensionsavsättningar enligt ITP
- Föräldralön
- Friskvårdsbidrag

Information om den årliga totala ersättningsgraden, det vill säga förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för bolagets högst betalda individ i förhållande till den genomsnittliga årliga totala ersättningen för alla övriga anställda samt tillika den förhållandevis procentuella ökningen återfinns i bolagets ersättningsrapport 2023 som finns publicerad på bolagets hemsida.

Vi bidrar till erfarenhetsuppbyggnad

Fastighetsbranschen har länge haft svårt att rekrytera ny personal. NP3 vill därför verka för att ungdomar och arbetsökande får en positiv bild av branschen. Detta görs bland annat genom att erbjuda praktikplatser inom bolaget. Under år 2023 har totalt två praktikanter, inom olika delar av vår verksamhet tagits emot. Även elevgrupper har tagits emot under året genom ett mångårigt samarbete med en gymnasieskola. Bolaget bidrar även vid intervjuer med universitet-/högskoleelever.

Under perioden fram till 2030 kommer NP3 bidra med cirka 30 ytterligare praktikplatser (i snitt fyra om året) för att fler ska få erfarenhet från branschen och arbetsmarknaden vilket bidrar till ett mer hållbart samhälle. Under 2024 kommer bolaget att arbeta ytterligare med leverantörsuppföljning och undersöka om det är möjligt att skapa praktikplatser hos våra leverantörer genom våra samarbetsavtal.

Medlemskap och branschorganisationer

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

Medlemskap och samarbeten under 2023

Organisation	Roll och syfte
Fastigo	Arbetsgivarorganisation som hjälper NP3 att skapa ett bra förhållande mellan bolaget och anställda.
Fastighetsägarna Mitt-nord	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.

		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021					
Organisationen och redovisningsprinciper					
	2-1	Information om organisationen	1, 3		
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	45		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen: Vd	45		
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	46, 55		
	2-5	Externt bestyrkande	123		
Verksamhet och medarbetare					
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 27		
	2-7	Medarbetare	61-62		
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	-	Utelämnande	Information ofullständig Redovisar endast egna anställda men sysselsätter ca 30 heltidstjänster inom fastighetsskötsel.
Styrning					
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	77-87		
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	78-79		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	79-80		
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn	45, 80-81		
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	45, 81		
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	45		
	2-15	Intressekonflikter	77-80		
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	45-46		
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	45		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	80		
	2-19	Ersättningspolicy	79-82		
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	63, 80-82		
	2-21	Årlig total ersättning	81, 103		
		Ersättningsrapport			
Strategi, policyer och praxis					
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5, 44		
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	45, 50		
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	45, 50		
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	45-46		
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	45, 61		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	50		
	2-28	Medlemskap i organisationer	64		
Intressentengagemang					
	2-29	Metod för intressentengagemang	46		
	2-30	Kollektivavtal	56		

GRI-index

			Avsteg			
GRI standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring	
Väsentliga frågor						
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	46				
3-2	Lista på väsentliga frågor	46				
3-3	Styrning av väsentliga frågor	45-46				
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016						
201-1	Genererat och fördelat direkt ekonomiskt värde	49				
201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	45, 58-59, 75				
201-3	Förpliktelser för förmånsbestämda planer och andra pensionsplaner	63, 81				
201-4	Ekonomiskt bistånd från staten	-	-	-	Inga bidrag har erhållits	
GRI 202: Market Place						
202-2	Andel ledande befattningshavare som anställts från lokalsamhället	-	-	-	Två av tre	
GRI 204 - Procurement Practices						
204-1	Andel av utgifterna för lokala leverantörer	-			61 % av driftsutgifterna är från lokala leverantörer	
GRI 205 - Anti-korruption 2016						
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	50				
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorrupsionspolicy	45, 50				
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	50				
GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016						
206-1	Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och ominerande marknadsställning	50				
GRI 207 - Skatt 2019						
207-1	Skatteansats	83, 106				
207-2	Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering	73, 83, 106				
207-3	Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor	83, 106				
207-4	Land-för-landrapportering	-	-	-	Enbart Sverige	
GRI 302 - Energi 2016						
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	55				
302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	55				
302-3	Energiintensitet	55				
302-4	Minskning av energianvändning	55				
GRI 303 - Vatten och utsläpp 2018						
303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	59				

			Avsteg		
GRI standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 304 - Biologisk mångfald 2016					
304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet	46			
GRI 305 - Utsläpp 2016					
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	56-57			
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	56-57			
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	56-57			
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	56			
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	56-57			
GRI 306 - Avfall 2020					
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	47			
GRI 308 - Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016					
308-1	Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier	50, 63			
GRI 401 - Anställning 2016					
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	61			
401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	63			
401-3	Föräldraledighet	62			
GRI 402 - Labor/Management Relations 2016					
402-1	Minsta uppsägningstid vid verksamhetsförändringar	60			
GRI 403 - Hälsa och säkerhet 2018					
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	60-61			
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	60-61			
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	60			
403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	60-61			
403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	60-62			
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	60-61			
403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan	60-61			
403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	60			
403-9	Arbetsrelaterade skador	61			
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	61			
GRI 404 - Träning och utbildning 2016					
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	62			
404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	62			
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	62			

GRI-index

		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 405 - Mångfald och lika möjligheter 2016					
405-1	Mångfald i ledning och bland medarbetare	-	Utelämnande	Bolaget redovisar inte anställdas ursprung	
405-2	Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	63			
GRI 406 - Icke-diskriminering 2016					
406-1	Incidenter av diskriminering och korrigerande åtgärder vidtagna	63			
GRI 407 - Föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar 2016					
407-1	Risker att föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal inte uppfylls	60, 63			
GRI 408 - Barnarbete 2016					
408-1	Verksamheter och leverantörer löper stor risk för incidenter med barnarbete	63			
GRI 409 -Tvångsarbete 2016					
409-1	Verksamheter och leverantörer löper betydande risk för incidenter av tvångsarbete eller tvångsarbete	63			
GRI 411 - Ursprungsfolks rättigheter 2016					
411-1	Incidenter av kränkningar som involverar ursprungsbefolkningars rättigheter	63			
GRI 413 - Lokala samhällen 2016					
413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	64			
413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen	-	-	-	Bolaget har inte uppmärksammat någon negativ påverkan på lokala samhällen
GRI 414 - Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016					
414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	63			
414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	63			
GRI 415 - Public Policy 2016					
415-1	Politiska bidrag	50			
GRI 416 - Kundens hälsa och säkerhet 2016					
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter och tjänster	62-63			
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	62-63			
GRI 417 - Marknadsföring 2016					
417-3	Incidenter av bristande efterlevnad gällande marknadskommunikation	63			
GRI 418 - Kundens integritet 2016					
418-1	Underbyggda klagomål rörande intrång i kundernas integritet och förlust av kunddata	63			

Förvaltningsberättelse 2023

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 industri, handel, kontor, logistik och övrigt.

Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direkt-ägande 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 60 medarbetare.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 797 mkr (1 551).
- Koncernen redovisade ett driftöverskott om 1 353 mkr (1 149) och ett resultat före skatt om -3 mkr (1 575).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 64 mkr (62).
- Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om -40 mkr (-34) och ett resultat före skatt om 91 mkr (87).

Kommentarer till årets resultat finns på sidorna 91 och 97.

Årets väsentliga händelser

- I februari genomförde bolaget en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier till ett pris om 230 kr per aktie vilket tillförde bolaget 617 mkr efter transaktionskostnader.
- I slutet av mars avled bolagets medgrundare och styrelseledamot Lars Göran Bäckvall efter en tids sjukdom.
- I april emitterade bolaget under befintligt MTN-program seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr med en löptid om 3 år till en ränta om Stibor + 550 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 698 mkr av obligationer med förfall i januari 2024 och oktober 2024. Därutöver genomförde bolaget återköp om ytterligare 94 mkr.
- Förvärv avseende övriga delägares aktier i bolagets joint venture Malabo Holding AB med tillhörande tolv fastigheter i Västerås. Fastighetsförvärvet uppgick till 234 mkr.
- I september emitterade bolaget seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr under befintligt MTN-program med en löptid om 3,25 år till en ränta om Stibor + 525 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 118 mkr av obligationer med förfall i januari 2024 och oktober 2024.
- I oktober 2023 utnyttjade bolaget sin rätt till frivillig förtidslösning av resterande utestående obligationer om 324 mkr med förfall i januari 2024.
- Under fjärde kvartalet avyttrade bolaget samtliga preferensaktier i intresseföretaget Emilshus och per den 6 december understeg bolagets ägarandel 15 procent varvid Emilshus inte längre utgör ett intresseföretag till NP3. Återstående aktieinnehav har omklassificerats till börsnoterade aktier och redovisas till verkligt värde på balansdagen.

Förväntad framtida utveckling

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge och en osäker omvärld har NP3 sedan halvårsskiftet 2022 genomfört ett begränsat antal förvärv, en position som bolaget hållit fast vid under 2023 varmed endast ett begränsat antal förvärv genomförts under året. Mot slutet av 2023 har bolaget dock noterat att marknadsläget delvis stabiliserats till följd av kapitalmarknadens förväntningar om framtida räntesänkningar varmed förvärvstakten bedöms gradvis kunna öka från låga nivåer.

Trots ett fortsatt osäkert marknadsläge och ett fortsatt osäkert omvärldsläge håller bolaget fast vid sitt övergripande mål att fortsätta sin tillväxt genom selektiva förvärv i samtliga åtta affärsområden. NP3s fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad till målen att generera en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent per år över en femårsperiod samt att över femårsperioden generera en avkastning på eget kapital före skatt på minst 15 procent. En god avkastning och ett starkt kassaflöde gör att NP3 över tid kan leva upp till målet att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt till bolagets stam- och preferensaktieägare.

Hållbarhetsrapport

NP3 upprättar en hållbarhetsrapport för att informera om bolagets hållbarhetsarbete samt uppfylla kraven enligt Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten redovisas som ett separat avsnitt före förvaltningsberättelsen, se sidorna 43-68.

Aktien och ägarna

För information om bolagets stam- och preferensaktie samt information om ägarstruktur, se sidorna 40-42.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 557 288 033
Årets resultat	91 159 688
Summa	1 648 447 722
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Sakutdelning 1,766 kr/stamaktie	101 562 594
Kontant utdelning 1,50 kr/stamaktie	86 245 161
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	76 000 000
Balanseras i ny räkning	1 384 639 967
Summa	1 648 447 722

I bolaget finns per bokslutsdagen 57 496 774 registrerade stamaktier samt 38 000 000 registrerade preferensaktier.

1) Sakutdelningen utgörs av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta stamaktier i NP3 ger en B-aktie i Emilshus. Moderbolagets bokförda värde/anskaffningsvärde på B-aktierna i Emilshus uppgår till 14,13 kr/B-aktie vilket motsvarar en utdelning om cirka 1,766 kr/stamaktie i NP3. Detta motsvarar en total sakutdelning om 101 562 594 kr. För mer information om sakutdelningen samt marknadsvärde på Emilshus B-aktie, se styrelsens förslag till utdelning på sidan 41.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid årets slut	507	488	446	388	358
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 998	1 950	1 784	1 436	1 350
Förvaltningsfastigheter, mkr	20 276	19 805	17 335	12 582	11 402
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 148	10 156	9 717	8 762	8 446
Hyresvärde, mkr	2 065	1 880	1 538	1 236	1 131
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	93	93
Överskottsgrad, %	75	74	74	75	71
Direktavkastning, %	6,8	6,1	6,4	6,9	6,7
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	-2,1	18,9	44,0	17,4	25,2
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	17,0	36,7	15,2	21,4
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	0	21,5	44,8	19,0	25,3
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,4	10,7	12,0	12,9	13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6
Skuldkvot, ggr ¹⁾	8,6	9,4	10,0	9,6	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,1	2,9	3,4	3,4	3,5
Belåningsgrad, %	56,6	57,6	55,9	57,3	58,0
Soliditet, %	35,9	35,1	36,0	34,7	34,7
Genomsnittlig ränta, %	5,07	4,18	2,53	2,73	2,76
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,3	2,9	1,9	2,2
Räntebindningstid, år	2,1	1,9	2,0	1,7	2,4
Andel säkrad låneportfölj, %	41,6	31,3	35,8	31,8	45,3
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	57 497	54 608	54 445	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	56 864	54 543	54 403	54 339	54 339
Eget kapital, kr	114,78	117,21	100,67	68,67	61,42
Långsiktigt substansvärde, kr	135,58	133,17	118,64	80,47	70,36
Förvaltningsresultat, kr	11,76	13,00	10,90	9,26	8,07
Resultat efter skatt, kr	-2,43	21,04	35,82	11,12	13,60
Utdelning, kr	5,475 ²⁾	5,00	4,30	3,60	3,40
Aktiekurs vid årets slut kr	233,00	198,60	362,50	121,20	113,00
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	38 000	38 000	38 000	27 950	24 850
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning, kr	2,00 ²⁾	2,00	2,00	2,00	2,00
Aktiekurs vid årets slut kr	27,20	24,80	33,95	32,80	36,50

1) Definitionerna av räntetäckningsgrad och skuldkvot har uppdaterats och inkluderar nu erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

2) Av styrelsen föreslagna utdelning, för mer information om utdelningsförslaget, se sidan 41.

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 116-117.

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Antal fastigheter vid periodens utgång	507	504	503	488	488	486	480	458
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 998	1 982	1 978	1 957	1 950	1 939	1 893	1 816
Förvaltningsfastigheter, mkr	20 276	19 985	20 041	19 844	19 805	19 651	19 213	17 862
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 148	10 083	10 132	10 140	10 156	10 135	10 150	9 836
Hyresvärde, mkr	2 065	1 933	1 924	1 894	1 880	1 700	1 655	1 575
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	94	94	94	94	93
Överskottsgrad, %	75	82	76	68	75	79	75	66
Direktavkastning, %	6,8	6,6	6,4	6,3	6,1	6,2	6,2	6,3
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	-2,1	0,6	3,4	11,2	18,9	35,7	39,9	41,3
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	1,7	4,1	10,6	17,0	30,7	33,7	34,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	0	2,3	5,5	13,7	21,5	38,1	41,6	42,2
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,4	9,5	9,9	10,2	10,7	11,3	11,5	11,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,4	1,6	1,6	1,6	1,5
Skuldkvot, ggr ¹⁾	8,6	8,9	8,9	8,9	9,4	10,4	10,5	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,0	2,2	2,2	2,1	2,5	2,9	3,2	3,1
Belåningsgrad, %	56,6	55,4	55,2	54,6	57,6	57,3	57,7	55,9
Soliditet, %	35,9	36,5	36,2	38,1	35,1	35,1	34,9	36,0
Genomsnittlig ränta, %	5,07	5,19	4,94	4,53	4,18	3,53	2,72	2,51
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,2	2,4	2,2	2,3	2,6	2,6	2,8
Räntebindningstid, år	2,1	2,2	1,9	2,0	1,9	1,8	1,7	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	41,6	41,9	39,6	41,0	31,3	32,6	32,2	33,6
Nyckeltal per stamaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	57 497	57 497	57 358	57 358	54 608	54 608	54 608	54 445
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	57 497	57 428	57 358	55 983	54 608	54 608	54 524	54 445
Eget kapital, kr	114,78	117,42	117,33	122,06	117,21	116,75	113,03	108,34
Längsiktigt substansvärde, kr	135,58	132,02	132,69	138,25	133,17	132,10	128,74	124,33
Förvaltningsresultat, kr	2,72	3,25	3,06	2,68	3,01	3,67	3,49	2,83
Resultat efter skatt, kr	-2,71	0,33	0,28	-0,31	0,45	3,66	9,27	7,66
Aktiekurs vid periodens slut kr	233,00	158,20	162,90	187,00	198,60	165,00	202,00	312,00
Nyckeltal per preferensaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Aktiekurs vid periodens slut, kr	27,20	24,50	24,95	26,30	24,80	24,05	23,15	32,90

1) Definitionerna av räntetäckningsgrad och skuldkvot har uppdaterats och inkluderar nu erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 116-117.

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 en 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 inflations- och ränterisk. Nedan finns upptaget både strategiska risker kopplade till externa händelser och omvärldsfaktorer, operativa risker hänförliga till den löpande verksamheten och kvalitet i interna rutiner samt finansiella

risker avseende bolagets kapitalförsörjning. Nedanstående riskfaktorer avser de generella risker som över en konjunkturcykel skulle kunna ha en påverkan på NP3s verksamhet. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är indirekt desamma som för koncernen.

Hyresintäkter och förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat i tillväxtorter främst i de norra delarna av Sverige. Fastigheterna rymmer ett stort antal hyresgäster med kommersiell verksamhet fördelat inom kategorierna industri, handel, kontor, lager/logistik och övrigt. Spridningen i geografiskt hänseende, antal kontrakt, branscher och kategorier bidrar till 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 kontraktportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunktorkänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risk. Dessutom bidrar den höga diversifieringsgraden av hyresgäster inom flertalet branscher tillsammans med ett lågt beroende av ett fåtal större hyresgäster till en begränsad 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 hyresgäst Anpassningar 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 och hyresavtal.

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 marknads- och ortsanalys för jämförbara fastigheter kombinerat med en värdering genom diskonterade kassaflöden.		
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 nivå 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, fastighetsskatt, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Bolaget har ett tydligt och väl strukturerat 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.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Försvårdad 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 binds en andel av lånen till fast ränta huvudsakligen genom räntesäkringsinstrument i form av ränte-swappar.	●	●
Motpartsrisk, bank	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framför allt 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 framför allt fem olika banker. På så sätt minskas den totala motpartsrisken i bankmedel, upplåning och derivat.	●	●

Effekt på belåningsgrad vid förändrat värde på NP3s fastighetsbestånd per 31 dec 2023

Förändring, %	-15	-10	-5	0	5	10	15
Värdeförändring, mkr	-3 041	-2 028	-1 014	0	1 014	2 028	3 041
Belåningsgrad, %	66,4	62,8	59,6	56,6	54,0	51,6	49,4

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 dec 2023

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	1,9	2,0	2,1	2,2	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

Klimatrisker utgörs av både fysiska risker och risker kopplade till omställning för ett ändrat klimat och har bedömts som en mindre betydande risk för NP3. Bedömningen är dock att risken har ökat över tid och kan komma att utgöra en ökad framtida risk för bolaget. 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 förändrade väderförhållanden, framför allt gällande ökande nederbörds mängder men även andra förändringar i klimatet som påverkar fastigheterna eller fastigheternas drift. NP3 har under 2023 gjort en kartläggning av bolagets klimatrisker utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling som analyserats utifrån ett klimatscenario fram till 2050. NP3 bedömer att riskerna har ökat och fortsatt kan komma att öka över tid och fördjupade utredningar på utsatta orter kommer att utföras på fastighetsnivå. Även miljöpolitiska beslut kan komma att påverka bolagets kostnader.	Rutiner för att förebygga risker vid extrema väderförhållanden har vidareutvecklats. Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastigheternas eller investeringens känslighet för klimatförändringar. NP3 bevakar och värderar klimatriskerna i fastigheterna utifrån MSB:s kartläggning av klimatrisker samt SMHI:s kartläggning av skyfallsutredningar.		
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. Miljöaspekter prioriteras i samtliga delar av verksamheten och bolaget följer utvecklingen i fråga om rättslig reglering.		

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 kompetensutveckling. Bolagets medarbetare samlas regelbundet för att dela kunskap och erfarenheter. De anställda erbjuds också att bli delägare i bolaget genom årliga incitamentsprogram samt via en vinstandelsstiftelse.		
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 leda till osäkerhet och felaktiga beslut hos investerare som i sin tur kan medföra negativ kurspåverkan och en 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.	●	●

Informationssäkerhet

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 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. Bolaget använder sig endast av tillförlitliga och standardiserade system och plattformar för sin IT-miljö. För att begränsa risker till följd av den mänskliga faktorn har NP3 högt ställda krav på processer, intern styrning och kontroll gällande informationssäkerhet. Medarbetare ges löpande utbildning om IT-risker.	●	●

Intressekonflikter

Intressekonflikter är något som skulle kunna drabba NP3 och påverka bolagets anseende och förtroende. Risken för intressekonflikter måste därför beaktas i varje enskilt fall.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Intressekonflikter	Risk för intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvar eller avyttrar aktier i NP3.	Bolaget har väl utvecklade rutiner och policyer för att hantera intressekonflikter. Bland väsentliga policyer kan nämnas bolagets Uppförandekod. NP3 har även en insiderpolicy som reglerar vad som gäller vid handel med bolagets finansiella instrument, handelsförbud, marknadsmissbruk med mera. Frågor rörande intressekonflikter diskuteras löpande på bolagets styrelsemöten och i bolagets ledningsgrupp. För anställda har bolaget en rutin för dokumentation och godkännande av bisysslor.	●	●

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

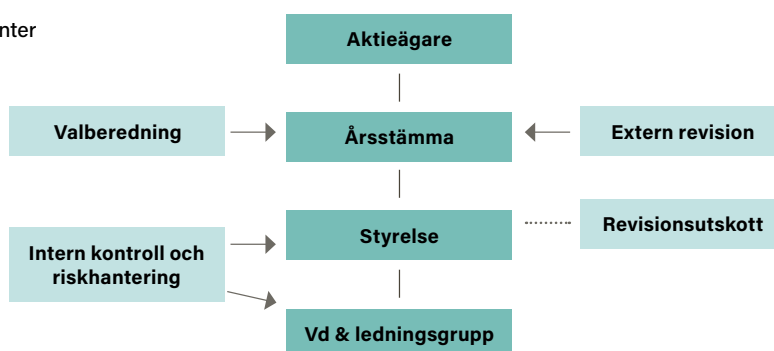
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar 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
- Svensk årsredovisningslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Firmateckning och attestordning
- Informations- och IR-policy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, policy för affärsetik, finanspolicy, värderingspolicy och IT-policy
- 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, www.np3fastigheter.se.

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

NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 95 496 774, varav 57 496 774 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondels (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 61 296 774 röster. Bolaget hade per balansdagen cirka 11 000 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 17 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 95 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 15 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande 5 procent av ägarna var i huvudsak juridiska personer vars innehav uppgick till 85 procent av samtliga aktier. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10 procent. Aktiekapitalet uppgår till 334 238 709 kr, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kr.

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

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 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 uppräknings 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 bolagsordningen som finns att tillgå på bolagets hemsida). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 434 171 teckningsoptioner som motsvarar 0,8 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget per sista december 2023. 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. Styrelsen får dock besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på bolagsstämma genom poströstning före bolagsstämman i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen. 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 företrädde aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2023

Senaste årsstämman ägde rum den 4 maj 2023 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 95 357 856 samt antal röster 61 157 856. Vid stämman representerades 53 898 165 aktier och 48 478 798 röster, motsvarande 56,5 procent av totala antalet aktier och 79,3 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaper för 2022 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2022 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 4 maj:

- Utdelning om 5,00 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2022 med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 1,25 kr. 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 375 000 kr och till övriga ledamöter om 190 000 kr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare totalt 210 000 kr att av styrelsen fördelas mellan medlemmarna i revisionsutskottet.
- Att styrelsen ska bestå av fem styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Anders Nilsson, Mia Bäckvall Juhlin, Nils Styf och Hans-Olov Blom. Stämman beslutade vidare om omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa årsstämma där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf fortsätter som huvudansvarig revisor.
- Att godkänna ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2022.
- Införande av Incitamentsprogram 2023/2026 genom en emission av högst 220 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 220 000, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.
- Mandat för styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 400 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier i syfte att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt kunna erbjuda aktier till investerare i samband med eventuella fastighets- eller företagsförvärv.
- Bemyndigande för verkställande direktören att vidta mindre justeringar i årsstämmans beslut.
- Protokoll från årsstämman den 4 maj 2023 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning inför årsstämman 2024

Vid NP3s årsstämma den 4 maj 2023 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2024 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman. I enlighet med beslutet har de tre största aktieägarna baserat på ägandet per den sista bankdagen i augusti 2023 erbjudits plats i NP3s valberedning och följande valberedning har bildats:

- Poularde AB har utsett Åse Bäckvall, styrelseledamot Poularde AB,
- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax,
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig Länsförsäkringar Fondförvaltning,
- Nils Styf, ordförande i styrelsen för NP3.

David Mindus är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till stämmodförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöterna och styrelseordföranden 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 Kodens.

Valberedningen tillämpar Kodens bestämmelser om styrelsens sammansättning och har som målfaldspolicy att tillämpa regel 4.1 i koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Styrelse

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2023 bestått av fem ordinarie ledamöter med Nils Styf 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 fastställa 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.

Årsstämma 2024

Inför årsstämman den 7 maj 2024 föreslår styrelsen;

- en sakutdelning om 1,766 kr per stamaktie¹⁾ och en kontant utdelning om 1,50 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 nyttjas i större utsträckning än att totalt 5 400 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2024/2027 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 Åsa Bergström, Mia Bäckvall Juhlin, Anders Nilsson, Hans-Olov Blom och Nils Styf samt nyval av Anders Palmgren. Valberedningen föreslår omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 395 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 205 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska utgå med 125 000 kr till ordföranden i revisionsutskottet och 115 000 kr till övriga ledamöter i revisionsutskottet.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 660 000 kr (1 345 000).

- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 6 (5).
- i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omval av det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att vara huvudansvarig revisor för revisionen.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2025 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer.

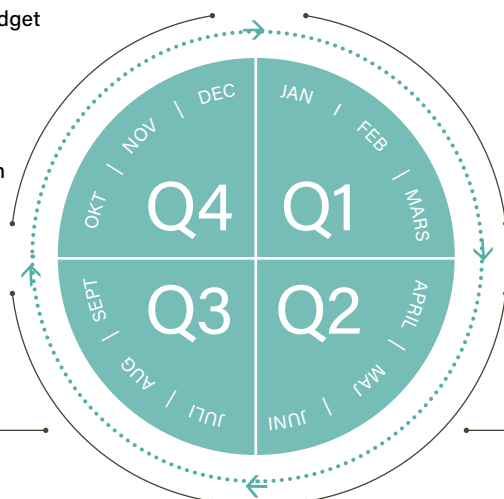
1) Sakutdelningen utgörs av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta stamaktier i NP3 ger en B-aktie i Emilshus. Moderbolagets anskaffningsvärde på B-aktierna i Emilshus uppgår till 14,13 kr/B-aktie vilket motsvarar en utdelning om cirka 1,766 kr/stamaktie i NP3. För mer information om sakutdelningen samt marknadsvärde på Emilshus B-aktie, se styrelsens förslag till utdelning på sidan 41.

Styrelsens arbete under året

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

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

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



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

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

Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om marknadsläget på hyres- och fastighetsmarknaden. Möten i samband med bolagets rapportering behandlar marknadsvärdering av bolagets fastigheter 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 2023

Det osäkra och volatila marknadsklimatet, kraftigt stigande räntor och hög inflationstakt under 2022 och fortsatt stigande räntor under första halvan av 2023, har till stor del präglat styrelsearbetet under det gångna året. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2023 har styrelsen hållit 14 styrelsemöten, av dessa var sex teamsmöten, fyra per capsulam och fyra fysiska möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsen har under 2023 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan styrelsen ska istället i sin helhet fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt koden. Avseende ersättningsfrågor innebär det att styrelsen ska:

ningsutskott utan styrelsen ska istället i sin helhet 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 2023 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 förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

Verkställande direktör

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 för 2023 bestod av vd, CFO samt COO. Varje person i ledningsgruppen har sina egna ansvarsområden. På ledningsgruppsmöten diskuteras gemensamt övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning, refinansieringsrisker och hållbarhetsarbete. Ett stort fokus har lagts på det osäkra och volatila marknadsklimatet som lett till stigande räntor och en hög inflationstakt. Vd utgör ensam styrelseledamot i samtliga helägda dotterbolag. För CFO och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för CFO och COO.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets ledningsgrupp som består av vd, CFO och COO. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits. Riktlinjerna som antogs på bolagets årsstämma den 15 juni 2020 gäller tills årsstämman fattar beslut om att anta nya riktlinjer. 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 kontanterställning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning

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

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterställning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontanterställningen får uppgå till högst 25 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Den rörliga kontanterställningen 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 kontanterställning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterställning till vd. Såvitt avser rörlig kontanterställning 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 kontanterställning 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 kontanterställning 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 bland annat 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 35 000 kr per år och anställd. För 2023 har stiftelsen haft sex mål varav två är hållbarhetsrelaterade mål. För året har tre av sex mål uppfyllts. De hållbarhetsrelaterade målen är uppfyllda för året.

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 tolv 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, ersättningskomponenter samt ersättningsökning 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 ersättningsstruktur 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.

Frålgående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga 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 2023

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 som antogs av årsstämman i juni 2020. Inför årsstämman i maj 2024 har bolaget genomfört en ny översyn av riktlinjerna som i allt väsentligt är i överensstämmelse med de riktlinjer som antogs av stämman 2020. 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 2023 samt nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare kommer att presenteras på årsstämman i maj 2024 och kommer dessutom att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se. För de riktlinjer som gällt under år 2023, se även not 6.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2023 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att fortsätta som huvudansvarig revisor för revisionen.

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. Ansvar 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 rutinemässigt 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.

NP3 har större delen av den löpande ekonomiska förvaltningen internt inom den egna redovisningsfunktionen. Bolaget ser stora fördelar med en egen redovisningsfunktion vilket ger närhet till siffrorna och på så sätt en bättre kontroll, större engagemang och kostnadseffektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen fortgår löpande och bokslutsprocessen följer 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 fastigheter, 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. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid kvartalsrapporter och årsredovisning före publicering.

Policydokument

Styrelsen har prolongerat eller reviderat nedanstående policyer under 2023:

Finanspolicy

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

IT-policy

NP3s IT-policy syftar till att uppnå en god informationssäkerhet i NP3-koncernens nät, utrustning och externa kommunikation, samt att säkerställa effektiva och säkra processer och rutiner för drift och support av IT-miljön.

Integritetspolicy

NP3 behandlar personuppgifter i enlighet med GDPR och bolagets integritetspolicy förklarar hur personlig information samlas in och används. Policyen beskriver också vilka rättigheter som gäller för den som bolaget samlat in personlig information om.

Värderingspolicy

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

Informations- och IR-policy

Informationspolicyen 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

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

Hållbarhetspolicy och affärsetikpolicy

Hållbarhetspolicyen 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. Policyen 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.

Skattepolicy

NP3s skattepolicy syftar till att sammanfatta hur bolaget, dels genom sitt eget agerande, dels via ställningstagande avseende intressenters agerande, bidrar till att säkerställa en effektiv finansiering av samhället via offentliga skatter och avgifter. Grundläggande för den egna skattehanteringen är att den ska vara kostnadseffektiv och följa etik och legala regler.

Utöver de ovan nämnda policydokumenten har styrelsen även beslutat om Jämställdhets-, likabehandlings- och antidiskriminerings-policy och lönepolicy.

Styrelse



ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1964.

Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag:

CFO och vice vd i Faberge AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabergekoncernen. Styrelseledamot i Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ) och John Matsson Fastighetsföretagen AB.

Bakgrund:

Senior manager KPMG, ekonomichefs-befattningar i flera fastighetsbolag.



HANS-OLOV BLOM

Styrelseledamot sedan 2022.
Född 1966.

Utbildad vid Försvarshögskolan (FHS).

Övriga uppdrag:

CEO i Ramudden Global AB. Styrelseordförande i E-trafik i Sverige AB, WEWAB Trafiklösning AB, TMA-Centralen AB och styrelseledamot i Westers Group TA AB.

Bakgrund:

Tidigare officer i armén. Entreprenör och delägare i ett flertal olika bolag. Varit med sedan 2005 och drivit Ramudden till en av världens största företagsgrupper inom segmentet säkerhet i trafikerade miljöer.



MIA BÄCKVALL JUHLIN

Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds universitet.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Poularde AB.

Bakgrund:

Delägare i Poularde AB.



ANDERS NILSSON

Styrelseordförande 2017-2021.
Styrelseledamot sedan 2010.
Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Biometria, VOYD AB och Implementeringssystem i Sundsvall AB. Styrelseledamot i bland annat Specialistläkarhuset AB, ELE Trävaror AB och InCoax Networks AB (publ).

Bakgrund:

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



NILS STYF

Styrelseordförande sedan 2021.
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 Bonava AB, Cibus Nordic Real Estate AB och 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.

Ordförande har ordet

När man reflekterar kring 2023 blir det naturligt att tänka på den turbulens och osäkerhet som dominerat rubriksättningen under året. Både vad avser geopolitik och krig runt om i världen men även inom fastighetsmarknaden i Sverige. Trots stora risker och utmaningar anser jag att NP3 har navigerat denna marknadsturbulens under året på ett föredömligt sätt.

Fokus från ledning och styrelse under året har varit att hantera refinansieringsrisker och stärka kapitalstrukturen. Dessa frågor har alltid varit prioriterade för styrelsen men under det gångna året har det varit den viktigaste arbetsuppgiften. Varken styrelsen eller ledningen hade en kristallkula för att skåda framtiden men genom att agera tidigt och resolut kunde kapitalstrukturen stärkas och därmed den finansiella risken sänkas. Genom en nyemission och andra åtgärder var NP3 i en starkare position vid slutet av året trots marknaden.

Det finns positiva tecken som tyder på att räntetoppen är nådd och att fastighetspriser börjar bottna. Men jag tycker inte det är lämpligt att spekulera för mycket kring framtiden utan jag tycker det viktigaste är att konstatera att NP3 avslutar året i en starkare position och har en långsiktigt hållbar affärsmodell.

Jag har lyft det tidigare år men jag anser att det är en så viktig del av NP3s långsiktiga framgång att jag tar risken att säga det som alla redan vet. Förutom en finansiellt hållbar affärsmodell är NP3s framgångsfaktorer entreprenörskap, en stark företagskultur och enkelhet. NP3 har en relativt enkel affärsmodell som de genomför mycket väl. Oavsett vad som sker i framtiden är det en stabil grund att utveckla vidare på.

Nils Styf

Styrelseordförande

Ledamot	Invalid	Avgått	Oberoende i förhållande till		Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2023-12-31	
			Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisions-utskottsmöten	Arvode, tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Anders Nilsson	2010	-	Ja	Ja	14/14		190	153 500 ¹⁾	-
Hans-Olov Blom	2022	-	Ja	Ja	12/14		190	30 366 ¹⁾	-
Mia Bäckvall Juhlin	2019	-	Nej	Ja	14/14		190	14 224 635 ²⁾	1 162 983 ²⁾
Nils Styf (ordf.)	2019	-	Ja	Ja	14/14	4/4	480	58 940	-
Åsa Bergström	2016	-	Ja	Ja	14/14	3/4	295	11 000	700

Lars Göran Bäckvall, styrelseledamot sedan 2010 och NP3s medgrundare, avled i mars 2023. Deltog vid tre styrelsemöten i början av 2023.

1) Äger aktier genom bolag.

2) Aktieinnehavet inkluderar aktier som ägs av Poularde AB där Mia Bäckvall Juhlins ägarandel och röstandel uppgår till 50 procent.

Ledning

NP3s ledningsgrupp bestod under verksamhetsåret av tre personer. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Utöver ledningsgruppen finns det fyra operativa ledande befattningshavare.

Aktieinnehav per 31 december.



ANDREAS WAHLÉN

Vd sedan 2008.
Född 1980.

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:

323 264 stamaktier, 22 000 preferensaktier (privat och via bolag) och 42 235 teckningsoptioner.



MATTIAS LYXELL

Operativ chef (COO) sedan 2023.
Förvaltningschef 2018-2023.
Född 1969.

Övriga uppdrag:

Vd och styrelseledamot i Fastighets AB Jämtjägaren.

Bakgrund:

Mångårig erfarenhet av fastigheter främst inom segmenten drift, förvaltning och byggprojekt. Har i tidigare befattningar arbetat med förvaltningsoptimering i större drift- och fastighetsbolag.

Aktieinnehav i bolaget:

5 770 stamaktier, 100 preferensaktier samt 12 766 teckningsoptioner.

Operativa ledande befattningshavare



MARKUS HÄGGBERG

Ekonomichef sedan 2020.
Född 1972.

Aktieinnehav i bolaget:

4 500 stamaktier, 5 000 preferensaktier och 14 911 teckningsoptioner.



JENS LENNEFELDT

Affärschef Syd sedan 2020.
Affärsansvarig, Gävle 2017-2020.
Född 1984.

Aktieinnehav i bolaget:

11 000 stamaktier, 50 preferensaktier och 11 509 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:

Styrelseledamot i Moberg Pharma AB (publ), Cibola Holding AB och HWA Advisory & Capital AB.

Bakgrund:

Mångårig erfarenhet inom finansiering, kapitalmarknad och redovisning. Tidigare befattningar; affärsutvecklingschef hos Medivir AB, partner på investmentbanken ABG Sundal Collier samt chefsbefattningar hos revisionsfirmorna Arthur Andersen och Ernst & Young.

Aktieinnehav i bolaget:

29 875 stamaktier och 18 926 teckningsoptioner.

**MARIA PARINGER**

Affärschef Norr sedan 2018. Född 1974.

Aktieinnehav i bolaget:

1 366 stamaktier och 9 463 teckningsoptioner.

**ANNA WIRTÉN**

Redovisningschef sedan 2015. Född 1976.

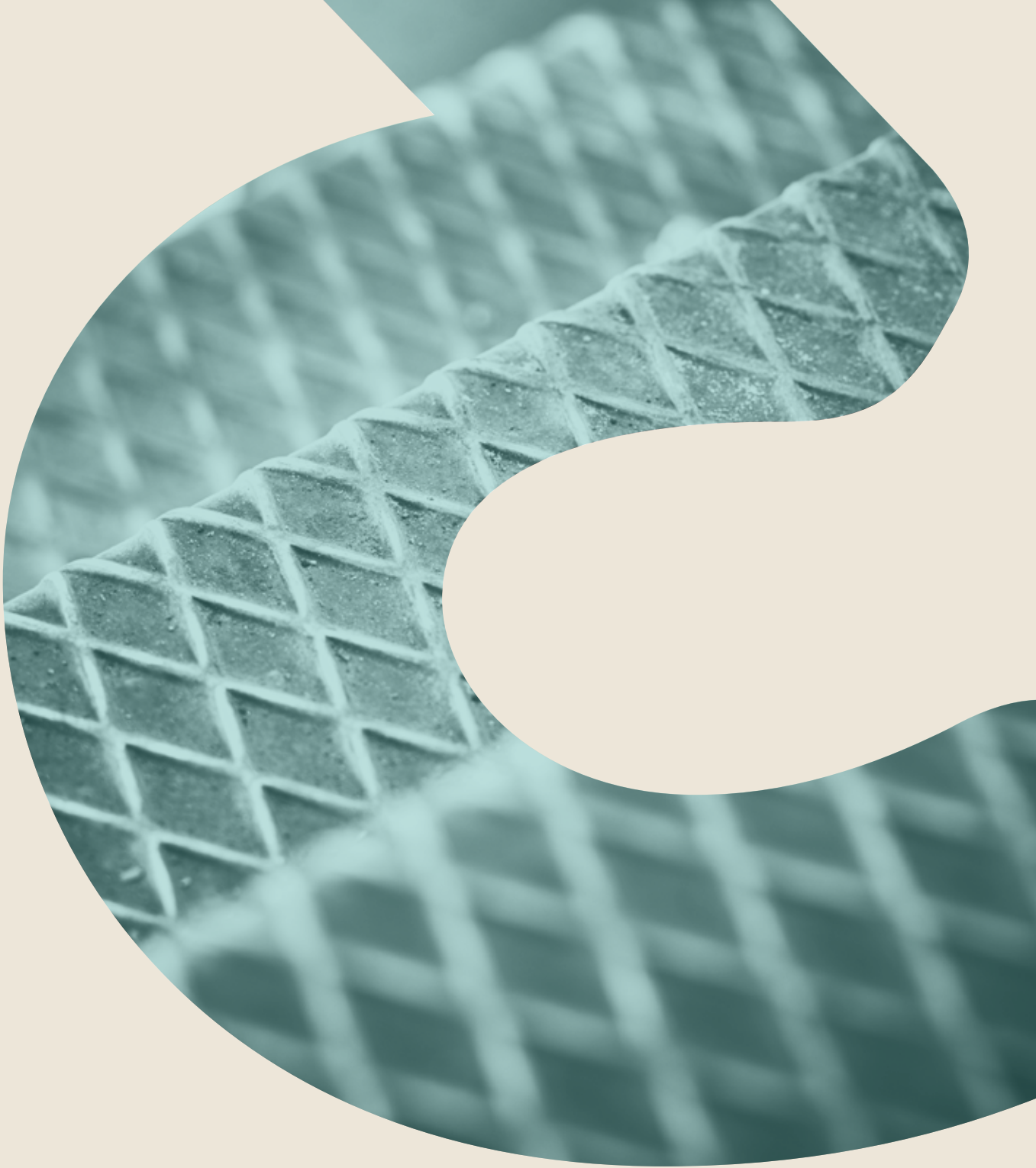
Aktieinnehav i bolaget:

4 700 stamaktier och 11 708 teckningsoptioner.

Finansiella rapporter

Koncernen		Noter och redovisningsprinciper	99
Rapport över totalresultat	90	Förslag till vinstdisposition	114
Rapport över finansiell ställning	92	Avstämning nyckeltal	116
Rapport över förändring eget kapital	93	Definitioner	117
Rapport över kassaflöde	94	Årsredovisningens undertecknande	118
Moderbolaget		Revisionsberättelse	119
Resultaträkning	96		
Balansräkning	96		
Förändring eget kapital	97		
Kassaflödesanalys	98		

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



Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2, 3	1 797	1 551
Fastighetskostnader	4	-397	-362
Fastighetsskatt	4	-46	-41
Driftöverskott		1 353	1 149
Central administration	5, 6	-74	-68
Resultat från intresseföretag och joint venture	7	-20	151
- varav förvaltningsresultat		76	81
- varav värdeförändringar fastigheter		-93	84
- varav värdeförändringar finansiella instrument		-3	24
- varav skatt		0	-38
Finansiella intäkter	8	6	9
Finansiella kostnader	9	-617	-385
Resultat efter finansiella poster		648	855
- varav Förvaltningsresultat		745	785
Värdeförändringar fastigheter	10	-372	341
Värdeförändringar finansiella instrument	11	-279	378
Resultat före skatt		-3	1 575
Aktuell skatt	12	-68	-55
Uppskjuten skatt	12	9	-276
Årets resultat		-61	1 244
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets totalresultat		-61	1 244
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-62	1 224
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1	20
Resultat efter skatt per stamaktie, kr		-2,43	21,04
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		57 497	54 608
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		56 864	54 543
Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:			
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-62	1 224
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-76	-76
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		56 864	54 543
Resultat per stamaktie, kr		-2,43	21,04
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-2,38	20,83
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		57 931	55 079

Kommentar till resultat januari-december 2023

Resultat

Förvaltningsresultatet minskade med 5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 745 mkr (785). Minskningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade finansieringskostnader som till viss del motverkades av ett ökat driftöverskott till följd av förvärv under 2022, ökade hyresintäkter via indexuppräknings samt uthyrningar. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 11,76 kr (13,00) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 41 procent (51). Driftöverskottet för året uppgick till 1 353 mkr (1 149) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (74). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -372 mkr (341), varav -376 mkr (316) avsåg orealiserade värdeförändringar och 5 mkr (25) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -279 mkr (378). Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -62 mkr (1 224) vilket motsvarade -2,43 kr per stamaktie (21,04). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 76 mkr (76). Om hänsyn tas till maximalt antal tillkommande stamaktier med anledning av utestående teckningsoptioner uppgår årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare till -2,38 kr per stamaktie (20,83).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 16 procent till 1 797 mkr (1 551). Intäkterna har ökat främst till följd av indexuppräknings, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 11 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 649 mkr (1 419) och serviceintäkter om 148 mkr (132). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -397 mkr (-362). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -346 mkr (-312), reparationer och underhåll -44 mkr (-44) samt befarade och konstaterade kundförluster om -7 mkr (-5). Fastighetsskatt uppgick till -46 mkr (-41).

Centrala administrationskostnader uppgick till -74 mkr (-68) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 76 mkr (81). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till -20 mkr (151), den negativa totala resultatandelen förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Fastighetsbolaget Emilshus AB klassificeras sedan 6 december inte längre som ett intresseföretag till NP3, vilket resulterade i ett lägre förvaltningsresultat om knappt 3 mkr. För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint venture, se sidan 27.

Finansiella intäkter uppgick till 6 mkr (9). De finansiella kostnaderna ökade till -617 mkr (-385) som en följd av ökade räntebärande skulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -27 mkr (-29) i periodiserade lånekostnader. För mer information om bolagets finansiering, se sidorna 22-26.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -68 mkr (-55) och beräknades på årets skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt uppgick till 9 mkr (-276) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	20 276	19 805
Nyttjanderättstillgångar	13	150	118
Andelar i intresseföretag och joint venture	17	468	1 064
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint venture	18	9	104
Derivat	11, 23	43	376
Övriga anläggningstillgångar	14, 15	45	28
Summa anläggningstillgångar		20 991	21 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	19	118	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79	70
Börsnoterade aktier	11, 24	513	9
Likvida medel		183	204
Summa omsättningstillgångar		894	359
Totala tillgångar		21 885	21 854
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20	7 849	7 663
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	21	1 240	1 248
Långfristiga räntebärande skulder	22	10 319	11 640
Långfristiga räntebärande skulder nyttjanderätter		150	118
Summa långfristiga skulder och avsättningar		11 709	13 007
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 624	595
Övriga kortfristiga skulder	24	370	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	334	329
Summa kortfristiga skulder		2 328	1 185
Totalt eget kapital och skulder		21 885	21 854

Kommentar till finansiell ställning

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets slut till 20 276 mkr (19 805) vilket är en ökning med 471 mkr sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar, fastighetsförvärv och projektinvesteringar. Försäljningen av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus har medfört att innehavet inte längre redovisas som intresseföretag utan som börsnoterat innehav inom omsättningstillgångar. Utgående likvida medel var 183 mkr (204).

Eget kapital har påverkats av årets resultat, nyemission av stamaktier samt utdelning och uppgick till 7 849 mkr (7 663). Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 40 mkr. Långfristiga

räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 10 319 mkr (11 640). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 624 mkr (595), 1 088 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 468 mkr avsåg obligationslån, 60 mkr certifikatslån (inklusive ränta) och 10 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 43 mkr (376). För mer information om bolagets räntebärande skulder, se sidorna 23-24. Belåningsgraden uppgick till 57 procent (58) och soliditeten till 36 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,6 gånger (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
Ingående eget kapital 2022-01-01	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Årets totalresultat 2022	-	-	1 224	1 224	20	1 244
Lämnade utdelningar	-	-	-310	-310	-	-310
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	1	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Summa transaktioner med koncernens ägare	1	6	-310	-304	-20	-324
Utgående eget kapital 2022-12-31	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Ingående eget kapital 2023-01-01	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Årets totalresultat 2023	-	-	-62	-62	1	-61
Lämnade utdelningar	-	-	-363	-363	-4	-367
Nyemission av stamaktier	10	607	-	617	-	617
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	0	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4	4	-9	-5
Summa transaktioner med koncernens ägare	10	610	-359	261	-13	247
Utgående eget kapital 2023-12-31	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849

Rapport över kassaflöde i koncernen		
Belopp i mkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	745	785
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-76	-81
Utdelning från intresseföretag och joint venture	15	45
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-17	-13
Betald skatt	-50	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	617	671
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37	13
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563	723
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-395	-1 609
Avyttrade fastigheter, direkt eller via bolag	15	125
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-334	-377
Investeringar i nybyggnation	-121	-265
Investeringar i finansiella tillgångar	-7	-222
Avyttring av finansiella tillgångar	210	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-632	-2 348
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	620	3
Upptagna lån	4 371	6 982
Amortering av låneskulder	-4 667	-5 114
Utbetald utdelning	-276	-310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48	1 561
Årets kassaflöde	-21	-64
Likvida medel vid årets början	204	269
Likvida medel vid årets slut	183	204

Tilläggssupplysningar kassaflödesanalys – koncernen		
Betalda räntor och erhållen utdelning	2023	2022
Erhållen ränta	6	5
Erlagd ränta	-573	-328
Erhållen utdelning	15	45
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	6	4
Övriga poster	-23	-17
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-17	-13
Förvärv av fastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	408	1 662
Rörelsefordringar	6	9
Likvida medel	16	46
Avsättningar	-2	-3
Rörelseskulder	-240	-558
Köpeskilling	-190	-1 156
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-232	-508
Avgår: Säljarreverser	11	9
Utbetald köpeskilling samt lösen av skulder	-411	-1 655
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	16	46
Påverkan på likvida medel	-395	-1 609
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	15	125
Försäljningspris	15	125
Erhållen köpeskilling inklusive lösen av koncernskulder	15	125
Påverkan på likvida medel	15	125

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 563 mkr (723). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -395 mkr (-1 609), försäljningar av fastigheter bidrog med 15 mkr (125). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -334 mkr (-377) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under året till -121 mkr (-265). Investeringar relaterade till finansiella

tillgångar uppgick till -7 mkr (-222). Avyttringar av finansiella tillgångar uppgick till 210 mkr (0). Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 48 mkr (1 561) och förklaras till största delen av nyemission som möts av negativ nettoupplåning. Sammantaget förändrades likvida medel under året med -21 mkr (-64).

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - koncernen

Belopp i mkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar					
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förvärv	Avyttringar	Förändring i verkligt värde	
	2022-01-01					2022-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	9 285	2 349	6	-	-	11 640
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 076	-481	-	-	-	595
Derivat	9	-	-	-	-9	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	10 370	1 868	6	-	-9	12 235
	2023-01-01					2023-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	11 640	-1 324	3	-	-	10 319
Kortfristiga räntebärande låneskulder	595	1 029	-	-	-	1 624
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	12 235	-295	3	-	-	11 943

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		64	62
Övriga externa kostnader	5	-64	-57
Personalkostnader	6	-38	-38
Avskrivningar		-2	-1
Rörelseresultat		-40	-34
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	585	340
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-453	-307
Övriga finansiella kostnader	9	-40	-25
Resultat efter finansiella poster		52	-26
Bokslutsdispositioner		39	113
Resultat före skatt		91	87
Skatt på årets resultat	12	-	-10
Årets resultat*		91	77

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	14	5	6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	677	667
Andelar i intresseföretag och joint venture	17	-	344
Långfristiga fordringar koncernbolag		5 465	5 259
Andra finansiella anläggningstillgångar		8	1
Summa anläggningstillgångar		6 156	6 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernbolag		2 566	2 694
Övriga kortfristiga fordringar		22	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	0
Summa kortfristiga fordringar		2 594	2 696
Börsnoterade aktier		233	13
Kassa och bank		157	136
Summa omsättningstillgångar		2 984	2 845
Summa tillgångar		9 141	9 123

Balansräkning - moderbolaget, fortsättning

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		334	324
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 967	2 351
Balanserad vinst		-1 409	-1 123
Årets resultat		91	77
Summa fritt eget kapital		1 649	1 305
Summa eget kapital		1 983	1 629
Obeskattade reserver		20	20
Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Räntebärande låneskulder	22	6 319	6 891
Summa långfristiga skulder		6 319	6 891
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	22	647	474
Leverantörsskulder		9	4
Övriga kortfristiga skulder		124	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	40	38
Summa kortfristiga skulder		820	584
Totalt eget kapital och skulder		9 141	9 123

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteintäkter. Kostnaderna består av centrala administrationskostnader samt finansiella kostna-

der som räntor och periodiserade lånekostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital och räntebärande låneskulder.

Rapport över förändring eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
2022				
Vid årets början	324	2 336	-813	1 847
Nyemission	1	14	-	15
Utdelning	-	-	-310	-310
Årets resultat*	-	-	77	77
Vid årets slut	324	2 351	- 1 046	1 629
2023				
Vid årets början	324	2 351	-1 046	1 629
Nyemission	10	616	-	626
Utdelning	-	-	-363	-363
Årets resultat*	-	-	91	91
Vid årets slut	334	2 967	-1 318	1 983

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	52	-26
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	1
Betald skatt	-13	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	41	-28
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26	-1
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-87	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72	-64
Kassaflöde från investeringsverksamheten	140	-19
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	626	15
Upptagna lån	3 199	3 709
Amortering av låneskulder	-3 598	-3 359
Utbetald utdelning	-272	-310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46	55
Årets kassaflöde	22	-28
Likvida medel vid årets början	136	164
Likvida medel vid årets slut	157	136

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2023	2022
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	567	323
Erlagd ränta	-453	-303
Erhållen utdelning	8	7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 2 mkr (1).		
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	158	136

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - moderbolaget

Belopp i mkr	2022-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2022-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 020	871	6 891
Kortfristiga räntebärande låneskulder	994	-520	474
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 014	351	7 365
	2023-01-01		2023-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 891	-572	6 319
Kortfristiga räntebärande låneskulder	474	172	646
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 365	-400	6 965

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.

Moderbolaget heter NP3 Fastigheter AB (publ) och 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 leasingkulder 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.

Väsentliga redovisningsprinciper

Nedan redovisas de redovisningsprinciper som bedöms som mest väsentliga för NP3.

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 fastighets-skatt. Bland intäkter som klassificeras som serviceintäkter ingår annan

tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighets-skötsel. 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. 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, för moderbolaget, 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.

Ersättningar till anställda

NP3 Fastigheter har endast pensionslösningar för bolagets anställda som är att betrakta som avgiftsbestämda pensionsplaner. 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.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av fastigheten. Även räntekomponenten i leasingavtal samt hela kostnaden för tomträtter redovisas som finansiell kostnad. 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. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

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 och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter och årsredovisning. I begreppet fastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny- till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Initialt redovisas fastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Fastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdering till verkligt värde sker kvartalsvis genom oberoende extern eller intern värdering. Värdeförändringar, både realiserade och orealiserade, redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Orealiserade värdeförändringar beräknas från värderingen vid rapporteringstillfället jämfört med värderingen vid föregående rapporteringstillfälle, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Realiserad värdeförändring uppstår vid försäljning av fastighet och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkt. Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras lånekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning om framtida kassaflöden samt att rimligt avkastningskrav fastställs. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter, och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, redovisas som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Leasingavtal

Leasegivare

Samtliga hyreskontrakt hänförliga till fastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. För mer information se principer för intäkter.

Leasetagare

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, innehav i börsnoterade värdepapper, hyresfordringar, övriga fordringar och derivatinstrument, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. NP3s finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, förutom innehav i börsnoterade värdepapper och derivatinstrument vilka redovisas till verkligt värde via resultatet. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som "Värdeförändringar finansiella instrument".

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder vilka trätt i kraft 2023

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen föregående år. De ändringar i IAS 1 om upplysning av väsentliga redovisningsprinciper som trädde i kraft 1 januari 2023 har medfört att ovan avsnitt om redovisningsprinciper till viss del har omarbetats och att vissa uppgifter om redovisningsprinciper har flyttat till andra noter.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2024 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 under 2024.

Not 2 Hyresintäkter – koncernen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 797 mkr (1 551) för räkenskapsåret. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av vakanta ytor under året. 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.

Förfallostruktur	2023	2022
Förfaller inom 0-12 mån	235	203
Förfaller inom 1-2 år	375	332
Förfaller inom 2-3 år	334	350
Förfaller inom 3-4 år	351	244
Förfaller inom 4-5 år	147	185
Förfaller efter mer än 5 år	486	445
Vakans, hyresvärde	137	122
	2 065	1 880

För 2023 utgörs intäkterna av hyresintäkter 1 649 mkr (1 419) och serviceintäkter 148 mkr (132). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 11 procent. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

Avtalade framtida hyresintäkter	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	1 693	1 555
Avtalade hyresintäkter år 2	1 319	1 222
Avtalade hyresintäkter år 3	985	873
Avtalade hyresintäkter år 4	633	629
Avtalade hyresintäkter år 5	486	445

Den genomsnittliga durationtiden vid utgången av 2023 uppgick till 3,9 år (4,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93 procent (94).

Not 3 Segmentsredovisning - koncernen

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i åtta affärsområden, vilka också utgör bolagets segment enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. 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. Respektive affärsområde har en eller flera affärsansvariga med ansvar för driftöverskott som månatligen rapporterar till koncernledningen. Kostnader för central administration, resultat från intresseföretag och joint venture, finansnetto, värdeförändringar och skatt fördelas inte per segment då de följs upp på central nivå.

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter o övriga intäkter	404	346	259	223	270	235	189	162	217	191	214	177	244	222	136	103	-3	-2	1 929	1 656
Vakans	-34	-31	-16	-9	-17	-15	-6	-7	-13	-10	-17	-11	-14	-12	-16	-11	-	-	-133	-105
Rep- och underhåll	-13	-13	-5	-4	-7	-6	-4	-4	-5	-5	-3	-3	-6	-6	-2	-3	-	-1	-44	-44
Fastighetskostnader	-72	-68	-37	-39	-53	-49	-36	-30	-47	-39	-41	-34	-44	-42	-18	-14	1	1	-346	-312
Fastighetsskatt	-8	-7	-6	-6	-5	-5	-5	-4	-6	-5	-5	-4	-7	-6	-4	-3	-	-	-46	-41
Kundförluster	-1	-3	0	-4	-1	-2	0	0	-1	0	-2	0	0	0	-1	-1	1	1	-7	-5
Driftöverskott	276	225	195	165	187	158	138	118	145	132	146	126	172	156	95	70	-1	-1	1 353	1 149
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-74	-68	-74	-68
Resultat från intresseföretag o joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-20	151	-20	151
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-611	-376	-611	-376
Värdeförändring fastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-372	341	-372	341
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-279	378	-279	378
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-59	-331	-59	-331
Årets resultat	276	225	195	165	187	158	138	118	145	132	146	126	172	156	95	70	-1 415	94	-61	1 244

Överskottsgrad, %	75	71	80	77	74	72	75	76	71	73	74	76	75	74	79	77			75	74
Antal fastigheter	122	121	73	71	68	67	41	41	46	45	53	53	50	50	54	40			507	488
Uthyrbar area, tkvm	409	406	272	264	341	339	159	159	217	212	237	235	220	217	142	120			1 998	1 950
Hyresvärde	423	394	271	248	282	264	202	191	231	210	238	216	262	241	155	115			2 065	1 880
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	90	91	94	95	94	93	96	97	94	95	95	92	96	94	90	91			93	94
Förvaltningsfastigheter	4 213	4 141	2 793	2 761	2 624	2 648	1 963	1 998	2 175	2 152	2 483	2 401	2 434	2 445	1 590	1 260			20 276	19 805

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

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 taxebundna kostnader, övriga driftkostnader, underhåll och fastighetsskatt. Även indirekta kostnader i form av fastighetsadministration ingår i fastighetskostnaderna. Taxebundna kostnader 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.

Koncernen	2023	2022
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-346	-312
Reparations- och underhållskostnader	-44	-44
Kundförluster	-7	-5
Summa	-397	-362
Fastighetsskatt	-46	-41

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 inklusive den del av löpande leasingkostnader för bilar, kontorsutrustning samt lokaler som redovisas som avskrivningar enligt IFRS 16. De personalkostnader som inte allokeras till fastighetsadministration ingår i de centrala administrationskostnaderna.

För år 2023 fördelade sig koncernens kostnader för central administration på personalkostnader -37 mkr (-34), övriga administrationskostnader -31 mkr (-30) och avskrivningar -6 mkr (-4).

Ersättning till revisorer	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	3,3	3,0
Revision utöver revisionsuppdraget	0,5	0,2
Övriga tjänster	0,3	0,3
Summa	4,1	3,5

Moderbolagets övriga externa kostnader uppgick till -64 mkr (-57) och moderbolagets personalkostnader till -38 mkr (-38). I moderbolagets externa kostnader ingår kostnader för fastighetsadministration som i koncernen allokeras till fastighetskostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader (kkr)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Män	38	36	37	32
Kvinnor	17	16	17	16
Totalt	55	52	54	48
Totalt antal anställda vid årets utgång	60	58	60	56

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2023 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 personer (5) varav 2 kvinnor (2). Under 2023 har bolagets ledningsgrupp bestått av 3 personer (4) alla män (1 kvinna och 3 män). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2023 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 pågående optionsprogram för bolagets medarbetare. Dessa är treåriga och löper under perioderna 2021-2024, 2022-2025 samt 2023-2026. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2024, 2025 samt 2026. Teckningsskurlerna 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 alltså 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 434 171 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,8 procent av antalet utestående stamaktier. Av dessa utfärdades 201 266 under 2023 varav 31 791 köptes av personer i ledningen. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Under 2023 emitterade bolaget 138 918 stamaktier med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 98 042 teckningsoptioner för 9 mkr med anledning av incitamentsprogrammet 2020-2023 vilket motsvarade marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Ytterligare 1 282 optioner från andra år återköptes också i samband med att en anställd avslutat sin anställning. Programmen har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subvention för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Förfarandet är i enlighet med årsstämmbeslut 2021, 2022 och 2023. 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 och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för CFO och COO.

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 2023 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 möjligt 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 3 mkr (3). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,01042 respektive 0,00808 procent (0,01077 respektive 0,00679).

Forts. Not 6 Anställda och personalkostnader (kk)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 345	1 460	1 345	1 460
Vd				
Grundlön	2 886	2 832	2 886	2 832
Rörlig ersättning	531	675	531	675
Förmåner	136	123	136	123
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	2 906	4 106	2 906	4 106
Rörlig ersättning	280	330	280	330
Förmåner	193	221	193	221
Övriga anställda	32 092	31 048	31 204	28 483
Summa löner, arvoden och förmåner	40 369	40 795	39 481	38 230
Pensionskostnader				
Vd	517	452	517	452
Övriga ledande befattningshavare	860	1 469	860	1 469
Övriga anställda	3 817	3 942	3 733	3 546
Summa	5 194	5 863	5 110	5 467
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Vd	1 245	1 250	1 245	1 250
Övriga ledande befattningshavare	1 271	1 820	1 271	1 820
Övriga anställda	12 775	11 197	12 461	10 386
Summa	15 291	14 267	14 977	13 456

Utöver redovisade kostnader i ovanstående tabeller ingår i totala personalkostnader en kostnad för avsättning till vinstandelsstiftelse, inklusive särskild löneskatt, för koncernen och moderbolaget med 1 760 kkr (1 417).

Styrelsearvode	Arvode, styrelseledamot		Arvode, revisionsutskott		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Åsa Bergström	190	180	105	100	295	280
Hans-Olov Blom	190	180	-	-	190	180
Mia Bäckvall Juhlin	190	180	-	-	190	180
Lars Göran Bäckvall	-	180	-	-	-	180
Anders Nilsson	190	180	-	-	190	180
Nils Styf (ordf.)	375	360	105	100	480	460
Summa	1 135	1 260	210	200	1 345	1 460

Not 7 Resultat från intresseföretag och joint venture

Koncernen	2023	2022
Förvaltningsresultat		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	38	35
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	31	32
Malabo Holding AB	0	2
Cibola Holding AB	8	11
Fastighets AB Jämtjägaren	0	-
Klarälvens Industrikvarter AB	0	-
Summa	76	81
Värdeförändringar		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-26	58
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-68	49
Malabo Holding AB	-	1
Cibola Holding AB	-3	-
Fastighets AB Jämtjägaren	-	-
Klarälvens Industrikvarter AB	-	-
Summa	-96	108
Skatt		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-7	-19
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	8	-16
Malabo Holding AB	-	-1
Cibola Holding AB	0	-2
Fastighets AB Jämtjägaren	0	-
Klarälvens Industrikvarter AB	0	-
Summa	0	-38

NP3 har under fjärde kvartalet avyttrat samtliga preferensaktier i Emilshus och per 6 december understeg bolagets ägarandel 15 procent. NP3 har vid denna tidpunkt gjort bedömningen att Emilshus inte längre utgör ett intresseföretag till NP3. För perioden efter den 6 december redovisas ingen resultatandel och aktieinnehavet har i bolagets balansräkning omklassificerats till börsnoterade aktier. Resultatandelen för fjärde kvartalet fram till den 6 december är baserat på den intjäningsförmåga som presenterades i bolagets kvartalsrapport för januari-september 2023. Beräknad skattekostnad har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar har lämnats oförändrade i jämförelse med perioden januari-september.

Från och med april 2024 är Malabo Holding AB helägt dotterbolag och konsolideras därmed.

Cibola Holding AB rapporterar till NP3 med ett kvartals fördröjning.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	6	8
Vinst försäljning börsnoterade aktier	-	1
Summa	6	9
Moderbolaget	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	576	331
Ränteintäkter, övriga	1	1
Utdelning noterade aktier och aktier i intresseföretag	8	7
Vinst försäljning börsnoterade aktier	-	1
Summa	585	340

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022	Moderbolaget	2023	2022
Räntekostnader, räntederivat	114	-8	Räntekostnader, koncernbolag	-125	-57
Räntekostnader, övriga	-700	-345	Räntekostnader, räntederivat	114	-8
Finansiell kostnad tomträtt/leasing	-4	-3	Räntekostnader, övriga	-442	-242
Övriga finansiella kostnader	-27	-29	Övriga finansiella kostnader	-40	-25
Summa	-617	-385	Summa	-493	-332

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 11.

Tomträttsavgäld för år 2023 uppgick till 4 mkr (3). 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 2023 hade NP3 56 (48) byggnader upplåtna med tomträtt. Enligt IFRS 16 Leasing redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad istället för i driftöverskottet. Även räntekomponenten i övriga leasingavtal redovisas som finansiell kostnad.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
31 december	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Sundsvall	861	863	1 785	1 696	456	477	445	448	665	657	4 213	4 141
Gävle	442	445	1 468	1 443	348	319	293	304	241	250	2 793	2 761
Dalarna	520	505	1 480	1 511	482	496	91	88	51	48	2 624	2 648
Luleå	1 291	1 296	761	761	381	386	-	-	1	1	2 434	2 445
Umeå	732	744	843	807	35	36	384	390	181	176	2 175	2 152
Skellefteå	303	230	1 377	1 353	44	34	194	201	566	583	2 483	2 401
Östersund	535	551	613	620	48	47	481	482	287	298	1 963	1 998
Mellansverige	302	233	1 116	869	-	-	125	121	47	37	1 590	1 260
Totalt	4 987	4 869	9 444	9 059	1 795	1 795	2 012	2 032	2 038	2 049	20 276	19 805

Värdeförändring fastigheter	2023	2022
Ingående värde	19 805	17 335
Förvärv av fastigheter	408	1 662
Investeringar i befintliga fastigheter	330	377
varav aktiverade räntekostnader	11	4
Investeringar i nybyggnation	121	265
varav aktiverade räntekostnader	6	6
Försäljningar	-15	-176
Realiserad värdeförändring	5	25
Orealiserad värdeförändring	-376	316
Utgående värde	20 276	19 805

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 fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring hänförlig till fastigheter som finns kvar i balansräkningen vid årets slut uppgår till -375 mkr.

Årets förändring per fastighetstyp	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ingående värde	4 869	4 538	9 059	7 680	1 795	1 541	2 032	1 902	2 049	1 674	19 805	17 335
Förvärv av fastigheter	51	141	301	978	34	196	-	132	22	215	408	1 662
Investeringar i befintliga fastigheter	65	65	187	152	29	23	31	56	17	81	330	377
Investeringar i nybyggnation	70	69	33	143	-	43	-	-	18	10	121	265
Försäljningar	-	-45	-	-63	-	-7	-	-57	-15	-3	-15	-176
Realiserad värdeförändring	-	10	-	14	-	-	-	3	5	-1	5	25
Orealiserad värdeförändring	-68	91	-136	156	-63	-	-51	-4	-58	73	-376	316
Utgående värde	4 987	4 869	9 444	9 059	1 795	1 795	2 012	2 032	2 038	2 049	20 276	19 805

Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal i enlighet med NP3s värderingspolicy och fastighetsbeståndets 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 5-20 åren. Kassaflödet baseras på aktuella hyresavtal och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. 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 åsätts av de värderingsinstitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och extraheras i första hand från transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter på de aktuella orterna eller likvärdiga geografiska områden samt baseras på antaganden om realränta, inflation samt riskpremie.

Riskpremien varierar för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten, fastighetens placering på orten samt fastighetens beskaffenhet och standard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna presenteras i tabellen nedan. Inflationsantagandet uppgår till 2 procent för 2024 samt 2 procent åren därefter och den genomsnittliga vägda diskonteringsränta som använts uppgår till 9,27 procent.

Under fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part. Enligt bolagets värderingspolicy ska minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet värderas av extern part under kvartal två och fyra. Övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. De externa värderingarna har under 2023 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB och Newsec Advisory Sweden AB. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde anges av de externa parterna till +/- 5-10 procent och har under de senaste två åren varit mer påtaglig än tidigare år. Under 2023 uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till 104 mdkr vilket är en minskning från föregående år med 116 mdkr. Enligt bolagets värderingsinstitut är dock årets transaktionsvolym att betrakta som normal och fullgod som evidens för att extrahera kalkylräntor och avkastningskrav för värdering av enskilda fastigheter. Som ett resultat av de senaste två årens höga inflationstakt med resulterande räntehöjningar, volatil kapitalmarknad och periodvis avvaktande transaktionsmarknad har bolagets externa fastighetsvärderare gradvis höjt direktavkastningskraven i värderingarna med i genomsnitt 77 baspunkter eller 12 procent sedan fjärde kvartalet 2021, från 6,35 procent 2021 till 7,12 procent 2023. Bolaget kan inte utesluta att ytterligare förändringar avseende direktavkastningskravet för värderingen av fastighetsbeståndet kan komma att ske under 2024.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 20 276 mkr (19 805). Under året har investeringar för totalt 859 mkr (2 304) genomförts, varav 330 mkr (377) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 121 mkr (265) avsåg nybyggnationer och 408 mkr (1 662) avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en negativ orealiserad värdeförändring om -376 mkr (316) och en realiserad värdeförändring om 5 mkr (25). Orealiserade värdeförändringar uppkommer bland annat av förändringar i fastigheternas antagna framtida kassaflöden, omvärdering till följd av rådande marknadsförhållanden, samt av en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt i årets förvärv.

NP3 har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym på cirka 184 (108) mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering 2023-12-31 fördelat per fastighetskategori	Direktavkastningskrav, vägt genomsnitt och intervall, %	Hyresvärde, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad
Handel	7,14 (6,48-8,30)	1 237	279	3,7 %
Industri	7,18 (6,15-9,20)	911	243	7,8 %
Logistik	6,84 (5,60-8,00)	1 274	324	11,0 %
Kontor	7,05 (6,35-8,46)	1 001	217	5,4 %
Övrigt	7,12 (6,09-9,04)	1 135	245	8,1 %
Totalt vägt snitt	7,12 (5,60-9,20)	1 033	255	7,0 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdebedömning av fastigheter är alltid förknippat med osäkerhet i viss utsträckning och en fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger på +/- 5-10 procent 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 2023, mkr	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 014
Direktavkastningskrav	0,25 %	-696/+747
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-160
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+40
Vakansgrad	1 %	-/+20

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med realiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under räkenskapsåret på de derivatinstrument som fanns kvar vid årets utgång.

För värdering av NP3s räntederivat tillhandahåller utgivaren av derivaten värderingsutlåtanden. Under året har räntederivatens värde, främst på grund av förändrade marknadsräntor, minskat med 333 mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick till 43 mkr (376). Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Redovisat värde på innehav i börsnoterade aktier uppgick till 513 mkr (9) per 31 december. Under fjärde kvartalet har bolaget avyttrat samtliga preferensaktier i Emilshus vilket medfört att innehavet i december omklassificerats från intresseföretag till innehav i börsnoterade aktier. Avyttring, omklassificering samt värdering till verkligt värde av börsnoterade innehav har resulterat i en realiserad värdeförändring om 57 (-7) mkr.

	2023	2022
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-333	385
Orealiserad värdeförändring börsnoterade aktier	57	-7
Övrigt	-3	-
Summa	-279	378

Not 12 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. 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 fastighet.

Koncernen	2023	2022
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-70	-51
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-4
	-68	-55

Uppskjuten skatt	2023	2022
Uppskjuten skatt avseende fastigheter	-16	-153
Uppskjuten skatt avseende derivat	69	-79
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-3	-1
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	3	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-44	-43
	9	-276
Summa skatt som belastar årets resultat	-59	-331

Avstämning effektiv skatt koncernen	2023	2022
Resultat före skatt	-3	1 575
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	1	-324
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-4	31
Effekt av räntebegränsningsregler	-54	-22
Försäljning fastigheter	1	9
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-12
Ej skattepliktiga intäkter	13	-
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-4
Övriga skattemässiga justeringar, netto	-8	-9
Summa	-59	-331

Moderbolaget	2023	2022
Aktuell skatt	-	-10
Summa skatt som belastar årets resultat	-	-10

I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt

Avstämning effektiv skatt moderbolaget		
Resultat före skatt	91	87
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-19	-18
Effekt av räntebegränsningsregler	-	6
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	19	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-	1
Summa	-	-10

Not 13 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingsskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp, justerat med förutbetalda leasingavgifter. Leasingsskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, det vill säga avgäldsrentan. Merparten av koncernens leasingavtal som leasetagare utgörs av tomträttsavtal. Då de anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingsskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.

NP3 hade vid årets utgång 56 fastigheter (48) upplåtna med tomträtt samt åtaganden gällande leasing av bilar, kontorsmaskiner och kontorslokaler.

Forts. Not 13 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Tomträtter		Övriga leasingavtal		Summa	
Årets början	108	98	10	8	118	106
Tillkommande	26	10	9	7	35	17
Avgående	-	-	0	-3	0	-3
Avskrivningar	-	-	-3	-2	-3	-2
Värde vid årets slut	134	108	16	10	150	118

Årskostnaden för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad. För år 2023 uppgick den kostnaden till -4 mkr (-3).

Not 14 Programvara

Moderbolaget	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	9	6
Årets investeringar	0	2
	9	9
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-3	-2
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-4	-3
Redovisat restvärde vid årets slut	5	6

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod som normalt är fem år.

Not 15 Inventarier

Koncernen	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	37	37
Nyanskaffningar	4	1
	41	37
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-28	-27
Årets avskrivning enligt plan	-2	-1
	-30	-28
Redovisat värde vid årets slut	11	9

Moderbolaget (kk)	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	2 402	1 836
Nyanskaffningar	513	566
	2 915	2 402
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 584	-1 272
Årets avskrivning enligt plan	-296	-312
	-1 880	-1 584
Redovisat värde vid årets slut	1 035	818

Avskrivningar av inventarier sker linjärt över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Not 16 Andelar i koncernbolag (kk)

Koncernens finansiella rapporter inkluderar moderbolaget och de dotterbolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Alla bolag i koncernen utom tre är helägda. Av utrymmesskäl redovisas i tabellen nedan endast av moderbolaget direktägda dotterbolag. 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	Kapitalandel	Bokfört värde 2023	Bokfört värde 2022
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs KB	916606-5012	0	0	0
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	1	424	424
Marmolada i Luleå AB	556792-5531	100	-	8 267
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	100	50	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	100	8 949	8 949
NP3 Fastigheter Holding AB	559317-7628	100	57	57
NP3 Fastigheter Holding 2 AB	559344-2634	100	784	784
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	100	68 622	68 622
NP3 Projekt AB	556977-9027	100	19 255	10 255
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 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	8 300	1 300
NP15 Förvaltning AB	559334-3097	100	3 759	1 559
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
Trucken 7 KB	969700-3870	0	0	0
Summa			677 024	667 091

Not 17 Andelar i intresseföretag och joint venture

Grundprincipen är att ett bolag redovisas som intresseföretag då NP3 innehar minst 20 procent och max 50 procent av rösterna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående värde	1 064	724	344	202
Förvärv/investeringar	7	234	-	142
Andel av totalresultat	-20	151	-	-
Utdelning	-15	-45	-	-
Avyttring/omklassificering ¹⁾	-567	-	-344	-
Utgående värde	469	1 064	-	344

Intresseföretag och joint venture	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Röstvärde, %	Redovisat värde	
					2023	2022
Fastighetsbolaget Emilshus AB ¹⁾	559164-8752	Vetlanda	-	-	-	557
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50	50	284	321
Malabo Holding AB ²⁾	559311-6964	Sundsvall	-	-	-	15
Cibola Holding AB	556998-1268	Sundsvall	31,6	31,6	104	99
Fastighets AB Jämtjägaren	559226-2900	Östersund	50	50	73	73
Klarälvens Industrikvarter AB	559102-8435	Sundsvall	50	50	7	-
Summa					469	1 064

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

	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Malabo Holding AB		Cibola Holding AB		Fastighets AB Jämtjägaren		Klarälvens Industrikvarter AB	
	2023 ¹⁾	2022	2023	2022	2023 ²⁾	2022	2023 ³⁾	2022	2023	2022	2023 ⁴⁾	2022
Resultaträkning												
Hysesintäkter	-	454	96	93	-	15	182	185	-	-	0	-
Förvaltningsresultat	-	182	62	65	-	4	18	35	0	0	0	-
Årets resultat	-	311	-59	130	-	3	9	28	0	0	0	-

Rapport över finansiell ställning

Fastigheter	-	7 111	1 475	1 610	-	218	737	737	368	169	12	-
Övriga anläggningstillgångar	-	139	10	-	-	-	20	20	-	-	-	-
Omsättningstillgångar	-	274	56	38	-	7	24	47	-	8	1	-
Summa tillgångar	-	7 524	1 541	1 648	-	225	781	804	368	177	13	-
Eget kapital	-	3 007	572	645	-	29	333	326	145	145	13	-
Räntebärande skulder	-	4 104	857	869	-	185	365	392	207	-	-	-
Övriga skulder	-	413	112	134	-	11	83	86	16	32	0	-
Summa eget kapital och skulder	-	7 524	1 541	1 648	-	225	781	804	368	177	13	-

1) Under fjärde kvartalet avyttrade bolaget samtliga preferensaktier i intresseföretaget Emilshus och per 6 december understeg bolagets ägarandel 15 procent varvid Emilshus inte längre utgör ett intresseföretag till NP3. Återstående aktieinnehav har omklassificerats till börsnoterade aktier och redovisas till verkligt värde på balansdagen. Omklassificerat värde uppgår till 505 mkr.

2) Under andra kvartalet förvärvade NP3 övriga delägares aktier i Malabo Holding AB och NP3 äger därefter 100 procent av bolaget. Från och med andra kvartalet 2023 konsolideras därför Malabo Holding AB som helägt dotterbolag i NP3-koncernen.

3) Cibola Holding AB rapporterar till NP3 med ett kvartals fördröjning. Siffrorna för 2023 avser tolv månadersperioden okt 2022 till sep 2023.

4) Klarälvens Industrikvarter AB förvärvades i augusti 2023. Bolaget är ett joint venture i Karlstad som ägs till 50 procent av NP3.

Not 18 Fordringar hos intresseföretag och joint venture

Fordringar hos intresseföretag och joint venture för koncernen avser fordringar på Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra AB, 9 mkr.

Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Kortfristiga fordringar

Koncernen	2023	2022	Reserv för förväntade kreditförluster	2023	2022
Åldersfördelade fordringar			Reserv vid årets början	10	13
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	116	70	Årets reserveringar	10	10
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	2	2	Återförda reserveringar	-2	-5
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	1	1	Konstaterade förluster	-5	-8
Kundfordringar förfallna >90 dagar	12	13	Utgående balans	13	10
Reserv för förväntade kreditförluster	-13	-10			
Summa	118	76			

Forts. Not 19 Kortfristiga fordringar

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

Kreditrisk

Bolaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet samt begränsar risken genom att inte exponera sig mer än 5 procent mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och 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.

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

Not 20 Eget kapital och kapitalstruktur

Aktiekapital

Antal utgivna stamaktier uppgick per den 31 december till 57 496 774. Det var 2 888 918 fler än vid årets början på grund av årets två nyemissioner av stamaktier. I februari 2023 genomfördes en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier, och i juli emitterades 138 918 stamaktier som följd av att bolagets tredje program för teckningsoptioner löpte ut. Utöver stamaktierna finns det 38 000 000 preferensaktier vilket är samma antal som vid årets början. 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. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 3,50 kr/aktie.

De utestående preferensaktierna klassificeras som eget kapitalinstrument och inte finansiell skuld. Detta eftersom det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att betala utdelning eller återbetala insatt kapital. Det föreligger heller ingen skyldighet för bolaget att lösa in preferensaktierna. NP3s stamaktier är också klassificerade som eget kapitalinstrument. NP3 äger inga egna aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

Avser ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Incitamentsprogram

Bolaget har under året utfärdat 201 266 teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2026 teckna aktier i moderbolaget. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna i maj 2023 upp-/nedräknat beroende av alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från utfärdandet till maj 2026. 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 en period i maj 2023.

Programmet har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Under räkenskapsåret har personer i ledningen köpt

31 791 optioner. Från likvärdiga incitamentsprogram för åren 2021-2024 respektive 2022-2025 finns 232 905 utestående optioner. Sammanlagt finns därmed 434 171 utestående teckningsoptioner för 7 mkr, motsvarande 0,8 procent av antalet utestående stamaktier. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget. De inbetalda pengarna för teckningsoptionerna redovisas under övrigt tillskjutet kapital.

Under 2023 genomfördes en nyemission om 138 918 stamaktier med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogrammet 2020-2023. Återstoden av teckningsoptionerna för programmet, 98 042 stycken, återköptes av NP3 för 9 mkr, vilket motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för återköpet. Dessutom har ytterligare 1 282 teckningsoptioner återköpts i samband med att medarbetare avslutat sin anställning.

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 beslutad stamaktieutdelning utgörs dels av en sakutdelning, dels av kontant utdelning. Sakutdelningen utgörs av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB där åtta stamaktier i NP3 ger en B-aktie i Emilshus. Utöver sakutdelningen föreslås en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie. Styrelsen föreslår vidare en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Moderbolagets bokförda värde/anskaffningsvärde på B-aktierna i Emilshus uppgår till 14,13 kr/B-aktie vilket motsvarar en utdelning om cirka 1,766 kr/stamaktie i NP3. Total föreslagen utdelning baserat på ovanstående förutsättning uppgår till 264 mkr. För mer information om styrelsens förslag till utdelning se sidan 41 samt styrelsens förslag till vinstdisposition på sidan 114.

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 när-tid. I NP3s fall innebär det att eget kapital enligt balansräkningen ska justeras med värdet för derivat och uppskjuten skatteskuld.

Forts. Not 20 Eget kapital och kapitalstruktur

	2023		2022	
	Mkr	Kr/ stam- aktie	Mkr	Kr/ stam- aktie
Substansvärde				
Eget kapital enligt balansräkning	7 849	136,50	7 663	140,32
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-33	-0,58	-46	-0,84
Avdrag för preferensaktiekapital	-1 216	-21,15	-1 216	-22,27
Återläggning derivat	-43	-0,75	-376	-6,89
Återläggning uppskjuten skatt	1 240	21,56	1 248	22,85
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	7 796	135,58	7 272	133,17

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 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 gånger. För mer information om NP3s finansiella mål och måloppfyllelse, se sidan 6.

Nedanstående tabell visar fördelning av teckningsoptioner för olika kategorier av medarbetare vid årets in- och utgång 2023.

Teckningsoptioner	Utestående optioner vid årets ingång	Inlösta optioner under året	Utgivna optioner under året	Utestående optioner vid årets slut
Vd	58 012	-33 389	17 612	42 235
Övriga ledande befattningshavare	39 215	-21 702	14 179	31 692
Övriga anställda	373 920	-183 151	169 475	360 244
Totalt	471 147	-238 242	201 266	434 171

Not 21 Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden består till största delen av temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter, derivatinstrument och obeskattade reserver med avdrag för uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av årets och tidigare års skattemässiga förluster som rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 19 mkr.

Koncernen	2023	2022
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-3	-6
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	1 018	1 002
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	8	77
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga temporära skillnader	1	3
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	216	172
Summa uppskjuten skatt	1 240	1 248

Årets förändring av uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts-avdrag	Övriga temporära skillnader	Obeskattade reserver
Uppskjuten skatt					
Per den 1 januari 2022	846	-2	-7	3	129
Redovisat över resultaträkningen	153	79	1	-	43
Förvärv/försäljning av fastighet	3	-	-	-	-
31 december 2022	1 002	77	-6	3	172
Per den 1 januari 2023	1 002	77	-6	3	172
Redovisat över resultaträkningen	15	-69	3	-2	44
Förvärv/försäljning av fastighet	1	-	-	-	-
31 december 2023	1 018	8	-3	1	216

Not 22 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 12 093 mkr (12 353) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 150 mkr (118). De räntebärande låneskulder exklusive skulder avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till 11 943 mkr (12 235) varav bankfinansiering 10 140 mkr (9 769), certifikatslån 59 mkr (145), obligationslån 1 767 mkr (2 319), övriga räntebärande skulder 15 mkr (44) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna med 38 mkr (42).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec	Säkerställda certifikat- och banklån ¹⁾				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
-12 mån	930	1 403	5,94	4,23	467	219	7,03	6,50	1 397	1 622	12	13
1-2 år	2 645	2 183	5,93	3,90	400	1 700	10,54	5,65	3 045	3 883	25	32
2-3 år	5 234	2 065	6,08	4,06	900	400	9,44	9,09	6 134	2 465	51	20
3-4 år	1 105	3 573	6,07	4,16	-	-	-	-	1 105	3 573	9	29
4-5 år	249	639	6,20	3,71	-	-	-	-	249	639	2	5
5-10 år	36	50	6,25	4,32	-	-	-	-	36	50	0	0
Summa resp. genomsnitt	10 199	9 914	6,03	4,06	1 767	2 319	9,05	6,33	11 967	12 233	100	100

1) Certifikat om 59 mkr ingår i säkerställda lån med förfall inom tolv månader för år 2023. För år 2022 var summan för certifikat 145 mkr.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
-12 mån	-4 975	-3 825	6 992	8 408	7,83	5,54	58	69
1-2 år	1 450	-	1 450	0	0,45	0	12	0
2-3 år	500	200	500	200	0,58	0,29	4	2
3-4 år	400	500	400	500	0,42	0,58	3	4
4-5 år	825	400	825	400	1,69	0,42	7	3
5-10 år	1 800	2 725	1 800	2 725	1,90	1,48	15	22
Summa resp. genomsnitt	0	0	11 967	12 233	5,07	4,18	100	100

Likvidflöden - framtida räntebetalningar

31 dec	Krediter		Derivat		Totala betalningar	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
-12 mån	-737	168	-568			
1-2 år	-593	132	-461			
2-3 år	-297	106	-191			
3-4 år	-44	92	49			
4-5 år	-8	79	71			
5- år	-35	144	110			
Summa	-1 712	722	-991			

Ovan redogörs för framtida likviditetsflöden avseende räntebetalningar hänförliga till befintlig kredit- och derivatportfölj per bokslutsdagen. För den rörliga delen avseende krediter och räntederivat har Stibor använts över hela löptiden såsom de noterades på bokslutsdagen. Flöden för räntederivaten avser betald ränta, (derivatets fasta del) minus erhållen ränta (derivatens rörliga del). Stängningbara räntederivat för motparten har antagits löpa till dess slutdag. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 991 mkr över återstående löptider.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabeller innehar koncernen 56 tomt-

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen

Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen	2023	2022
	2023	2022
-12 mån	10	42
1-2 år	3	-
5- år	2	2
Summa	15	44
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	109	97

rättsavtal (48) vars årliga tomträttsavgälder summerar till 4 mkr odiskonterat (3). 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.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 6 966 mkr (7 365) varav 6 319 mkr (6 891) är långfristiga och 647 mkr (474) är kortfristiga. Skulderna bestod av bankfinansiering 5 166 mkr (4 934), obligationslån 1 767 mkr (2 319), certifikatslån 59 mkr (145) och periodiserade upplåningskostnader som har minskat de räntebärande skulderna med 27 mkr (33).

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 11, värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet fanns 31 räntederivatavtal omfattande 6 725 mkr varav 4 975 avsåg räntesäkring. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2025	1 450	49
2026	500	24
2027	400	27
2028	1 575	-18
2029	1 000	21
2030	500	-37
2031	300	16
2032	-	-
2033	1 000	-38
Summa	6 725	43

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-, certifikats-, obligationslån och säljreverser samt upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är börsnoterade aktier, likvida medel, hyres/kundfordringar och räntederivat.

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 72-76.

Räntekostnader för skulder är den enskilt största kostnadsposten 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 67 mkr baserat på befintliga kreditavtal per bokslutsdagen. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finanspolicyen är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Långfristiga fordringar	37	118				
Derivat (pos)			43	376		
Hyresfordringar	14	13				
Övriga fordringar	104	63				
Förutbetalda kostnader	79	70				
Börsnoterade aktier			513	9		
Kassa och bank	183	204				
Räntebärande skulder					12 093	12 353
Leverantörsskulder					109	97
Övriga skulder					261	164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					334	329

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	
	2023	2022	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	210	224	-	-
Upplupna räntekostnader	72	59	27	28
Övrigt	52	46	11	10
	334	329	38	38

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter för skulder				
Fastighetsinteckningar	10 995	10 517	-	-
Aktier i dotterbolag	1 908	1 757	487	484
Summa	12 903	12 274	484	484
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	10 200	9 914

Not 27 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kr avser 3 procent (3) av inköpen och 99 procent (98) av försäljning andra företag inom den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direktägarande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 60 medarbetare vid årsskiftet är samtliga anställda i moderbolaget.

Not 28 Transaktioner med närstående

Under året har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts.

Styrelse och ledningsgrupp är närstående till NP3. 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.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari har bolaget emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 300 mkr under befintligt MTN-program med en löptid om 3,5 år till en ränta om Stibor + 375 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 321 mkr av obligationer med förfall i oktober 2024 och september 2025. Återstående obligationer med förfall i oktober 2024 har under april förtidsinlösts.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 557 288 033
Årets resultat	91 159 688
Summa	1 648 447 722

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Sakutdelning 1,766 kr/stamaktie ¹⁾	101 562 594
Kontant utdelning 1,50 kr/stamaktie	86 245 161
Kontant utdelning 2,00 kr/preferensaktie	76 000 000
Balanseras i ny räkning	1 384 639 967
Summa	1 648 447 722

I bolaget finns per bokslutsdagen 57 496 774 registrerade stamaktier samt 38 000 000 registrerade preferensaktier.

1) Sakutdelningen utgörs av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta stamaktier i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3") ger en B-aktie i Emilshus. Moderbolagets bokförda värde på B-aktierna i Emilshus uppgår till cirka 14,13 kr/B-aktie vilket även är moderbolagets genomsnittliga anskaffningsvärde för B-aktierna i Emilshus, vilket motsvarar en sakutdelning med ett bokfört värde om cirka 1,766 kr/stamaktie i NP3. Detta innebär en total sakutdelning motsvarande ett bokfört värde om 101 562 594 kr.

Styrelsens förslag till vinstutdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om dels en sakutdelning på bolagets stamaktie, dels en kontant utdelning på bolagets stamaktie.

Sakutdelningen på bolagets stamaktie utgörs av totalt 7 187 096,75 B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta (8) stamaktier i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3") som innehas på avstämningsdagen för sakutdelningen ger en (1) B-aktie i Emilshus, vilket motsvarar en sakutdelning med ett bokfört värde om cirka 1,766 kr/stamaktie i NP3 (totalt 101 562 594 kronor). Det bokförda värdet av de utdelade B-aktierna i Emilshus är det samma som NP3s genomsnittliga anskaffningsvärde för dessa aktier. Endast hela antal B-aktier i Emilshus, med avrundning nedåt, kommer att erhållas genom utdelningen. Alla överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus kommer genom NP3s försorg att läggas samman och säljas i marknaden för berörda aktieägares räkning varefter den genomsnittliga försäljningslikviden från försäljningen av fraktionerna kommer att utbetalas proportionellt till de berörda aktieägarna. Därvid uppdras åt NP3 att ombesörja att innehavare av överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus erhåller ett kontant belopp motsvarande den genomsnittliga försäljningslikviden för respektive fraktion enligt ovan. Den kontanta utdelningen på bolagets stamaktie uppgår till 1,50 kr/stamaktie (totalt 86 245 161 kronor), vilket tillsammans med sakutdelningen, ger en total utdelning motsvarande ett bokfört värde om cirka 3,266 kr/stamaktie (totalt 187 807 755 kronor). Stamaktieutdelningen föreslås fördelas på fyra tillfällen där sakutdelningen sker vid det första utdelningstillfället och

den kontanta utdelningen fördelas på tre utbetalnings-tillfällen därefter med vardera 0,50 kr/stamaktie.

Styrelsen föreslår vidare en kontant utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr/preferensaktie (totalt 76 000 000 kronor) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr.

Som avstämningsdagar för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen 10 maj 2024 för sakutdelningen och för kontantutdelningen föreslås 31 juli 2024, 31 oktober 2024 samt 31 januari 2025. Som avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier föreslår styrelsen, i enlighet med bolagsordningen, 31 juli 2024, 31 oktober 2024, 31 januari 2025 samt 30 april 2025. Sakutdelningen beräknas kunna verkställas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den andra bankdagen efter avstämningsdagen för sakutdelningen. Utbetalning av den kontanta utdelningen beräknas kunna ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen enligt ovan till ett bokfört värde om 263 807 755 kronor.

Om värdet av den föreslagna sakutdelningen hade baserats på stängningskursen för B-aktien i Emilshus den 31 december 2023, dvs 31,80 kr per B-aktie i Emilshus, motsvarar sakutdelningen ett värde om 3,975 kr/stamaktie i NP3 och den totala utdelningen ett värde om 5,475 kr/stamaktie i NP3.

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. Eftersom sådana nya stamaktier inte kan komma att införas i aktieboken före avstämningsdagen för sakutdelningen kommer sådana nya aktier inte att kunna medföra rätt att erhålla sakutdelningen. Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer kontant utdelning på tillkommande stamaktier och preferensaktier att uppgå till högst 38 100 000 kr, varav högst 8 100 000 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 ett totalt bokfört värde om 301 907 755 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

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 uppgår till cirka 58 procent av koncernens förvaltningsresultat efter aktuell skatt då värdet på den föreslagna sakutdelning baseras på Emilshus B-akties stängningskurs den 31 december 2023. Föreslagen utdelning är något över bolagets utdelningspolicy som anger att cirka 50 procent av koncernens förvaltningsresultat efter betald skatt ska lämnas i utdelning. Styrelsens bedömning är att en utdelning något över bolagets utdelningspolicy är försvarlig med hänvisning till att sakutdelningen inte ger en negativ påverkan på koncernens likviditet.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till -61 mkr. Utdelningspolicyen baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 13 procent¹⁾ av moderbolagets egna kapital och 5 procent²⁾ av koncernens eget kapital per bokslutsdagen. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2023 uppgick till 56,6 procent respektive 2,1 gånger. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 gånger, vilket uppnås även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen.

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.

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 övervärde om 316 mkr efter skatt på bokslutsdagen, vilket har ökat det egna kapitalet med motsvarande belopp.

April 2024, Styrelsen

1) Värdet på sakutdelningen har baserats på moderbolagets anskaffningsvärde på B-aktier i Emilshus.

2) Värdet på sakutdelningen har baserats på Emilshus B-akties aktiekurs per 31 december 2023.

Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Bolaget redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 117.

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Räntebärande skulder	11 943	12 235
Kortfristiga placeringar	-9	-9
Likvida medel	-183	-204
Nettoskuld	11 751	12 022
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	-62	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	-139	1 148
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 864	54 543
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-2,43	21,04
Hyresintäkter	1 797	1 551
Driftöverskott	1 353	1 149
Överskottsgrad, %	75	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 353	1 149
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	19 990	18 773
Direktavkastning, %	6,8	6,1
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	-62	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 708	6 066
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	-2,1	18,9
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-61	1 244
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 948	7 315
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	17,0
Resultat före skatt, rullande 12 mån	-3	1 575
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 948	7 315
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	0	21,5
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	745	785
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 948	7 315
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,4	10,7
Nettoskuld	11 751	12 022
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoskuld	11 751	12 022
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 426	1 298
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-68	-61
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	15	45
Justerat driftöverskott	1 373	1 282
Skuldkvot, ggr¹⁾	8,6	9,4
Förvaltningsresultat	745	785
Återläggning förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-76	-81
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	15	45
Finansiella kostnader	617	385
Justerat förvaltningsresultat	1 301	1 134
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	2,1	2,9
Nettoskuld	11 751	12 022
Marknadsvärde fastigheter	20 276	19 805
Andelar i intresseföretag och joint venture	468	1 064
Belåningsgrad, %	56,6	57,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Balansomslutning	21 885	21 854
Soliditet, %	35,9	35,1
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-46
Antal aktier vid årets utgång, tusental	57 497	54 608
Eget kapital, kr/stamaktie	114,78	117,21
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-46
Återläggning derivat	-43	-376
Återläggning uppskjuten skatt	1 240	1 248
Antal aktier vid årets utgång, tusental	57 497	54 608
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	135,58	133,17
Förvaltningsresultat	745	785
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 864	54 543
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	11,76	13,00

1) Definitionerna av räntetäckningsgrad och skuldkvot har uppdaterats och inkluderar nu erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

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

CAGR

(Compounded Annual Growth Rate) Genomsnittlig årlig tillväxt uttryckt i procent.

Direktavkastning

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar 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 skulder (exklusive skuld nyttjanderätter) med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

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 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 skulder, 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

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture men inklusive utdelningar från intresseföretag och joint venture, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader plus erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture rullande tolv månader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdade fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdade fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar area.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

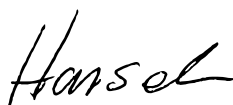
Årsredovisningens undertecknande

Styrelse 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 4 april 2024



Åsa Bergström
Ledamot



Hans-Olov Blom
Ledamot



Mia Bäckvall Juhlin
Ledamot



Anders Nilsson
Ledamot



Nils Styf
Ordförande



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024



Peter Dahllöf
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 för år 2023 med undantag för sidorna 1-39, bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-87, hållbarhetsrapporten på sidorna 43-68 samt sid 124-136. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-42 samt 69-118 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-87, hållbarhetsrapporten på sidorna 43-68, sidorna 1-39 samt sidorna 124-136. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 *Redovisningsprinciper* och not 10 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 99-100 och 104-105 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 20 276 Mkr per den 31 december 2023, vilket utgör ca 93 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 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 stickprovvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-39, 43-68, 77-87 samt 124-136. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten 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 Accounting Standards 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB för år 2023 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 Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för NP3 Fastigheter AB för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NP3 Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande

direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra gransknings-åtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-87 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 43-68 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs 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 ABs revisor av bolagsstämman den 4 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Stockholm den 5 april 2024

KPMG AB



Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

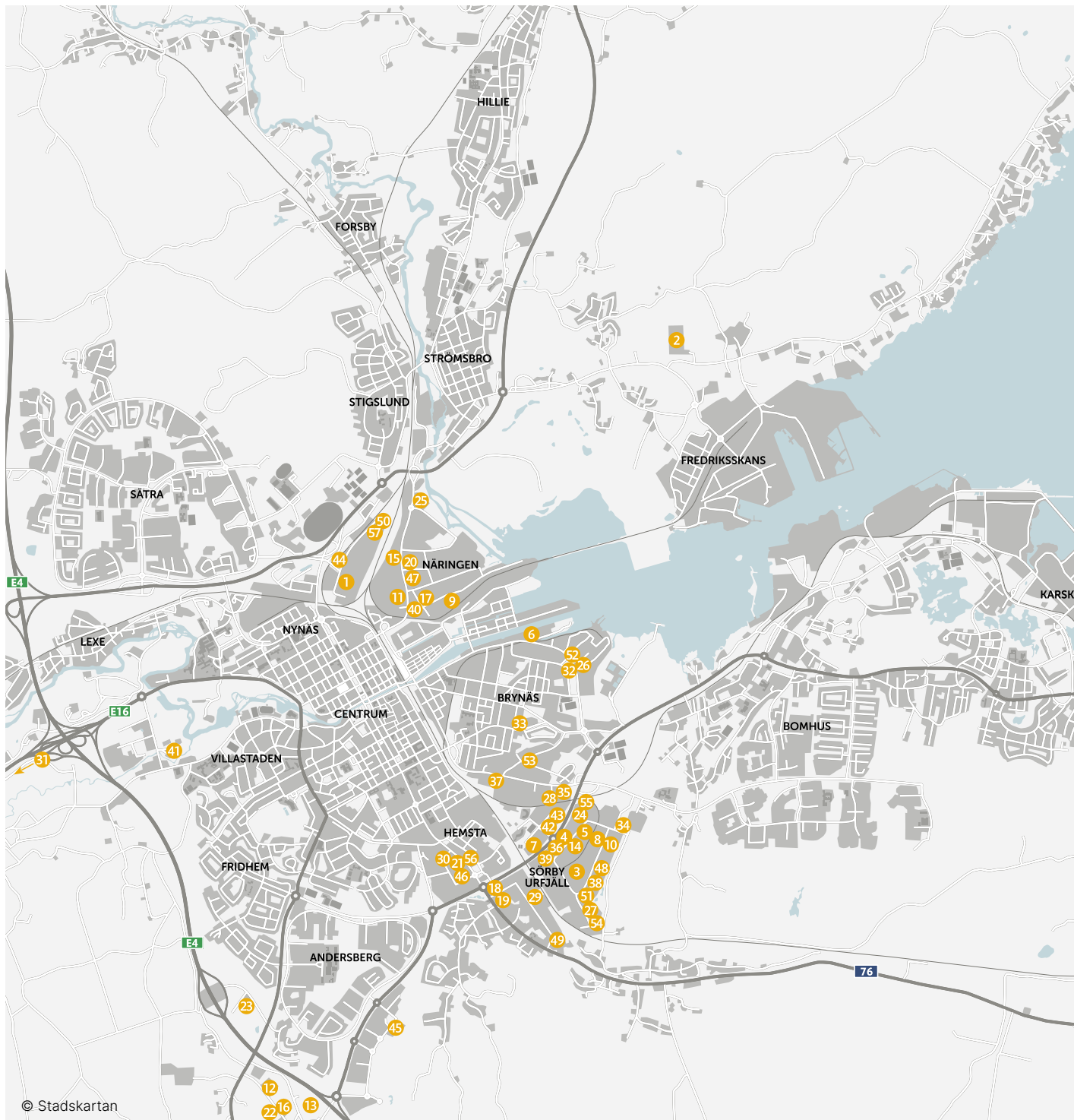
Affärsområde Sundsvall											
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Sundsvall											
1	Köpstaden 23	Bultgatan 12	Sundsvall	Industri	21 368	63	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345
2	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 570	64	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 345
3	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	11 941	65	Tuna-Ängom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327
4	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	8 024	66	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279
5	Sköns Prästbord 1:50	N. Förmansvägen 17	Sundsvall	Handel	6 296	67	Berge 2:6	Lärlingsgatan 13A	Sundsvall	Industri	1 195
6	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	6 289	68	Sköns Prästbbord 2:6	Timmervägen 6A	Sundsvall	Logistik	1 153
7	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 100	69	Sköns Prästbord 1:88	Lärlingsvägen 7	Sundsvall	Industri	1 131
8	Sköns Prästbord 1:53	Lärlingsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 694	70	Slagan 6	Axvägen 16	Sundsvall	Industri	1 131
9	Sköns Prästbord 1:54	Skråvägen 2	Sundsvall	Logistik	5 598	71	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
10	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C, G	Sundsvall	Kontor	5 385	72	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
11	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983	73	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
12	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604	74	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	988
13	Nacksta 5:28	Bultgatan 20A-C	Sundsvall	Industri	4 430	75	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
14	Sköns Prästbord 1:65	N. Förmansvägen 20	Sundsvall	Industri	4 286	76	Fåret 1	Östermovägen 44	Sundsvall	Industri	840
15	Vandringsmannen 2	Gärdevägen 1	Sundsvall	Industri	4 240	77	Sköns Prästbord 1:68	Södra Förmansvägen 7	Sundsvall	Industri	750
16	Dingersjö 3:58	Njurundavägen 103	Sundsvall	Industri	4 013	78	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	656
17	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000	79	Kvissle 1:124	Njurundavägen 105	Sundsvall	Industri	533
18	Klökan 1:17	Lagbasvägen 1	Sundsvall	Industri	3 974	80	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
19	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Sundsvall	Industri	3 865	81	Granlo 3:369	Linköpingsvägen 5	Sundsvall	Industri	455
20	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822	82	Huggsta 1:173	Johannedalsv. 65A	Sundsvall	Industri	383
21	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	Handel	3 822	83	Bergsåker 5:12	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
22	Målås 4:6	N. Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800	84	Bergsåker 5:18	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
23	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 740	85	Granlo 3:391	Lindköpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	-
24	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 716	86	Lillhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	-
25	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	3 608	87	Ljusta 7:3	Antennvägen 24	Sundsvall	Mark	-
26	Sköns Prästbord 1:71	Gesällvägen 7B	Sundsvall	Logistik	3 565	88	Högom 3:218	Mejselvägen 14	Sundsvall	Mark	-
27	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425	89	Sköns Prästbord 1:100	Arbetsledarvägen	Sundsvall	Övrigt	-
28	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 374	Härnösand					
29	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245		Nässland 4:1	Nässland 120	Härnösand	Industri	3 288
30	Målås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234		Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 195
31	Linjeförmannen 7	Bäckebovägen 12	Sundsvall	Industri	3 198		Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
32	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	3 023		Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 439
33	Sköns Prästbord 1:96	Klökanvägen 10	Sundsvall	Industri	2 990		Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
34	Berge 2:4	Skråvägen 3	Sundsvall	Industri	2 785		Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
35	Målås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	2 768	Timrå					
36	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Logistik	2 715	1	Vivstamon 1:32	Per Uddéns Väg 17, 20	Timrå	Industri	7 873
37	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	Logistik	2 635	2	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 953
38	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 538	3	Vivstamon 1:53	Per Uddéns Väg 13	Timrå	Industri	6 646
39	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 506	4	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
40	Nolby 7:142	Svartviksvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 459	5	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 409
41	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456	6	Vivsta 13:84	Årvåltsvägen 10	Timrå	Övrigt	4 509
42	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424	7	Vivstamon 1:86	Årvåltsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
43	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 420	8	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 415
44	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 397	9	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 411
45	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 349	10	Norrberge 1:116	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
46	Vävsleden 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 307	11	Vivstamon 1:17	Terminalvägen 20-24	Timrå	Övrigt	2 856
47	Sköns Prästbord 1:47	S. Förmansvägen 4	Sundsvall	Industri	2 224	12	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 223
48	Sköns Prästbord 1:91	N. Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993	13	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	2 009
49	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988	14	Vivstamon 1:35	Terminalvägen 6	Timrå	Industri	1 777
50	Ljusta 1:11	Gesällvägen 7C	Sundsvall	Handel	1 956	15	Vivstamon 1:54	Svarvarvägen 8	Timrå	Industri	1 650
51	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 863	16	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725
52	Sköns Prästbord 1:62	Lärlingsvägen 2-4	Sundsvall	Handel	1 844	Sollefteå					
53	Rosenborg 4	Kolvägen 14B	Sundsvall	Kontor	1 800		Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	46 448
54	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	Industri	1 800		Orren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
55	Vävsleden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 799		Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
56	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 723		Tröskan 1 o 3	Gamla vägen 3	Sollefteå	Övrigt	796
57	Sköns Prästbord 1:94	Lärlingsvägen 6	Sundsvall	Handel	1 686		Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	-
58	Vävsleden 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 668	Övriga					
59	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 542		Fiskja 15:2	Aspåsvägen 14	Kramfors	Industri	17 100
60	Lillhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 463		Norrången 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 546
61	Sköns Prästbord 1:67	S. Förmansvägen 5A	Sundsvall	Handel	1 447		Furulund 6:1	Kungsgatan 51	Hudiksvall	Handel	2 993
62	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Industri	1 395		Rösta 13:1	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	Industri	329

Fastighetsförteckning

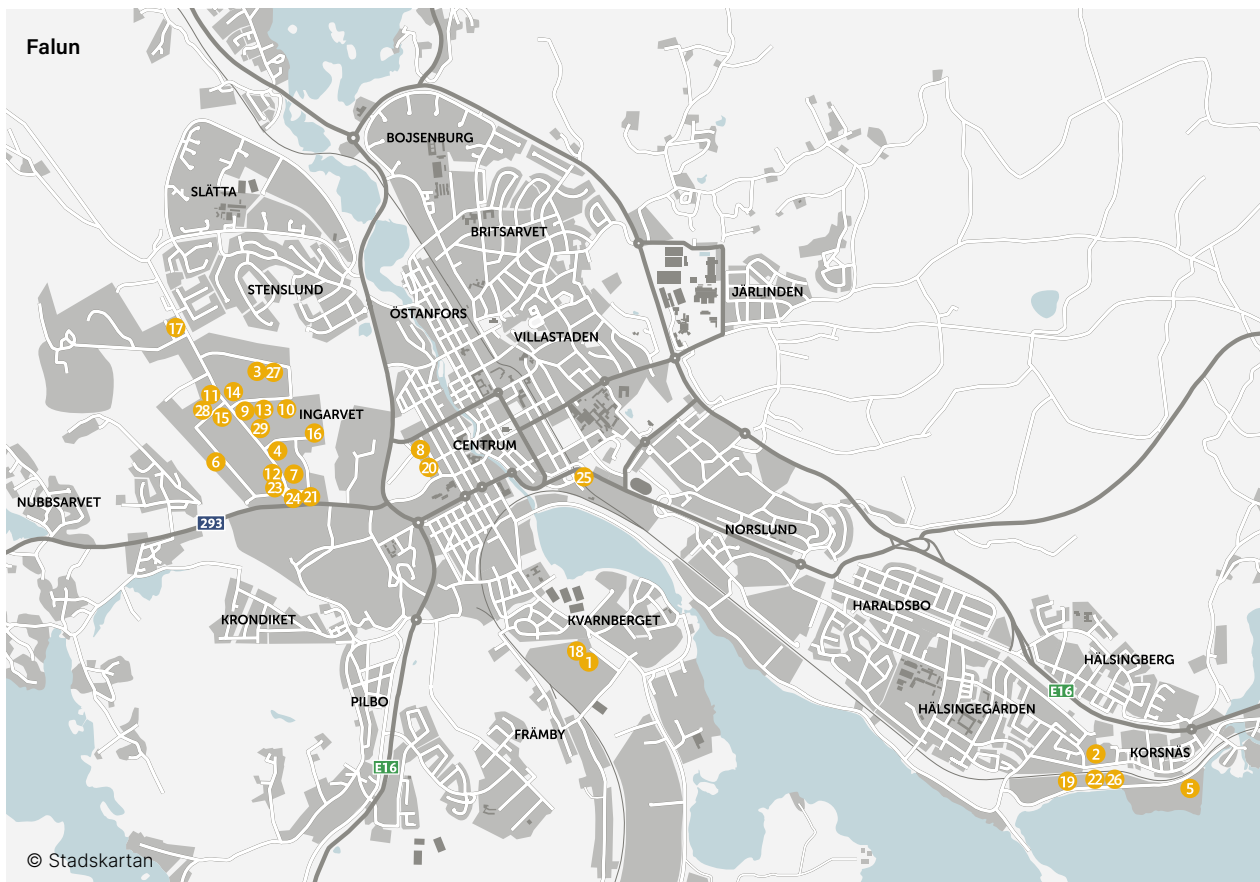
Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gävle					
1	Näringen 5:15	Lötångsgatan	Gävle	Industri	25 000
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	Industri	10 172
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 27:2	Rälsgratan 2-4	Gävle	Industri	6 811
8	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6	Gävle	Kontor	6 773
9	Näringen 16:6	Kanalvägen 4-10	Gävle	Industri	6 679
10	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	Gävle	Industri	6 237
11	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	Gävle	Industri	5 945
12	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14	Gävle	Logistik	5 750
13	Andersberg 14:43	Ersbogatan 4	Gävle	Industri	5 211
14	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	5 198
15	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	4 954
16	Andersberg 14:42	Ersbogatan 12	Gävle	Industri	4 797
17	Näringen 14:4	Kanalvägen 1-3	Gävle	Kontor	4 693
18	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	Gävle	Övrigt	4 635
19	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500
20	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	Gävle	Industri	4 452
21	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Gävle	Handel	3 863
22	Andersberg 14:36	Katrineborgsgatan 10	Gävle	Logistik	3 829
23	Andersberg 14:45	Gävle Brovägen 17	Gävle	Logistik	3 566
24	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarksvägen 5-7	Gävle	Industri	3 487
25	Näringen 25:1, 25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461
26	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 448
27	Järvsta 63:3	Utgjordsvägen 9	Gävle	Industri	3 094
28	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Handel	3 088
29	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054
30	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	Gävle	Kontor	3 009
31	Nybo 3:43	Valbovägen 177	Gävle	Industri	2 649
32	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575
33	Brynäs 63:6, 63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508
34	Sörby Urfjäll 36:5	Blomsterängsvägen 3	Gävle	Industri	2 500
35	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350
36	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	Gävle	Industri	2 199
37	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	2 118
38	Sörby Urfjäll 34:5	Utmarksvägen 23	Gävle	Industri	1 999
39	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
40	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	Gävle	Industri	1 975
41	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962
42	Sörby Urfjäll 26:1	Växelgatan 2	Gävle	Handel	1 760

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
43	Sörby Urfjäll 26:2	Rälsgratan 10	Gävle	Industri	1 564
44	Näringen 6:4	Lötångsgatan 13	Gävle	Industri	1 520
45	Hemlingby 49:30	Ingenjörsgatan 18	Gävle	Industri	1 500
46	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455
47	Näringen 12:2	Snäppvägen 4	Gävle	Industri	1 402
48	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarksvägen 19	Gävle	Industri	1 280
49	Hemlingby 20:16	Kryddstigen 41	Gävle	Industri	965
50	Näringen 3:3	Lötångsgatan 20	Gävle	Industri	954
51	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarksvägen 25	Gävle	Industri	927
52	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	840
53	Sörby Urfjäll 4:2	Industrigatan 8	Gävle	Industri	785
54	Järvsta 63:4	Utgjordsvägen 13	Gävle	Industri	760
55	Sörby Urfjäll 30:9	Utmarksvägen 9C	Gävle	Industri	650
56	Hemsta 17:23	Ryningsgatan 10	Gävle	Övrigt	390
57	Näringen 3:4	Lötångsgatan 22	Gävle	Mark	0
Bollnäs					
	Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
	Häggesta 8:50, 8:51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
	Broåker 8	Västra Stationsgatan 8	Bollnäs	Kontor	3 140
	Säversta 4:101	Skidvägen 7-9	Bollnäs	Industri	2 244
	Säversta 7:117	Myrgränd 1	Bollnäs	Industri	1 783
	Häggesta 4:19	Häggstavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680
Sandviken					
	Tuna 3:11	Granvidjevägen 10	Sandviken	Övrigt	3 711
	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
	Knapermusvreten 7	Högbövägen 49	Sandviken	Industri	824
Söderhamn					
	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, 125	Söderhamn	Övrigt	2 674
	Brädgården 3:12	Arend Stykes Väg 11	Söderhamn	Industri	2 363
	Vråken 8	Brädgårdsgatan 6	Söderhamn	Kontor	1 950



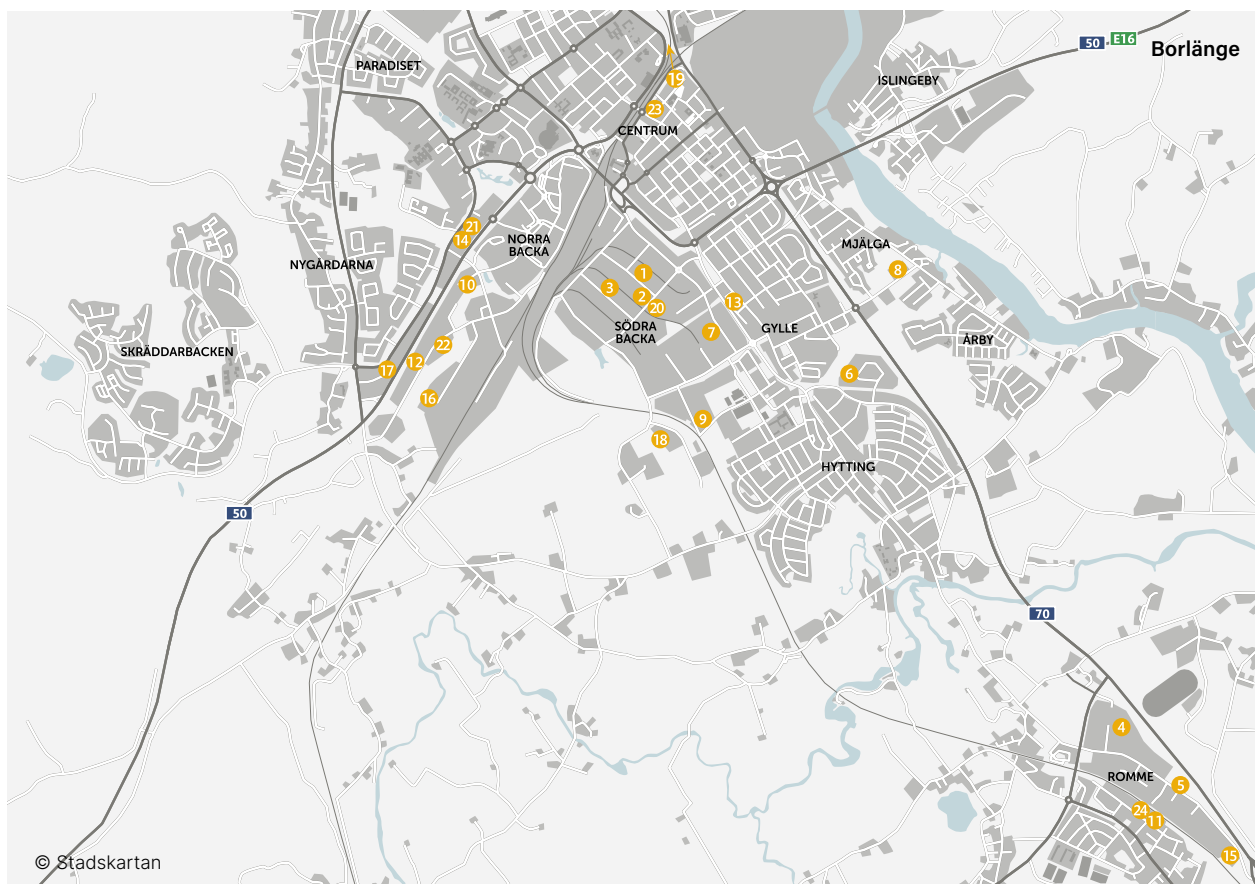
Fastighetsförteckning



Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Falun											
1	Främby 1:56	Främbyvägen 6	Falun	Industri	61 841	24	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855
2	Hälsinggården 1:427	Lövasvägen 26	Falun	Logistik	10 800	25	Falun 8:7	Tullkammaregatan 2	Falun	Kontor	756
3	Ingarvsskogen 10	Västermalmsv. 13	Falun	Industri	9 641	26	Hälsinggården 1:499	Roxnäsvägen 4	Falun	Kontor	730
4	Ingarvsmynnen 3 o 4	Ingarvsvägen 6	Falun	Industri	8 540	27	Ingarvsskogen 7	Västermalmsv. 11A	Falun	Kontor	729
5	Korsnäs 3:7	Roxnäsvägen 13	Falun	Industri	8 240	28	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450
6	Riset 4	Matsarvsvägen 7	Falun	Industri	6 912	29	Ingarvsmön 4	Ingarvsvägen	Falun	Övrigt	0
7	Ingarvsmynnen 1	Ingarvsvägen 2	Falun	Handel	6 285						
8	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Falun	Handel	4 507						
9	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2-4	Falun	Handel	4 223						
10	Ingarvsbacken 6	Västermalmsvägen 10	Falun	Industri	3 756						
11	Lunsta 4	Ingarvsvägen 13	Falun	Handel	3 432						
12	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Falun	Handel	3 324						
13	Ingarvsbacken 2	Västermalmsvägen 2	Falun	Industri	3 190						
14	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Falun	Industri	2 784						
15	Västra Tullen 3	Matsarvsvägen 16	Falun	Handel	2 533						
16	Vägverket 2	Zettergrens väg 14	Falun	Handel	2 415						
17	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2	Falun	Kontor	2 122						
18	Främby 1:38	Främbyvägen 4	Falun	Industri	1 987						
19	Hälsinggården 1:68	Roxnäsvägen 10	Falun	Industri	1 487						
20	Hyttberget 2	Yxhammargatan 3	Falun	Industri	1 256						
21	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184						
22	Hälsinggården 1:498	Roxnäsvägen 6	Falun	Kontor	990						
23	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	870						

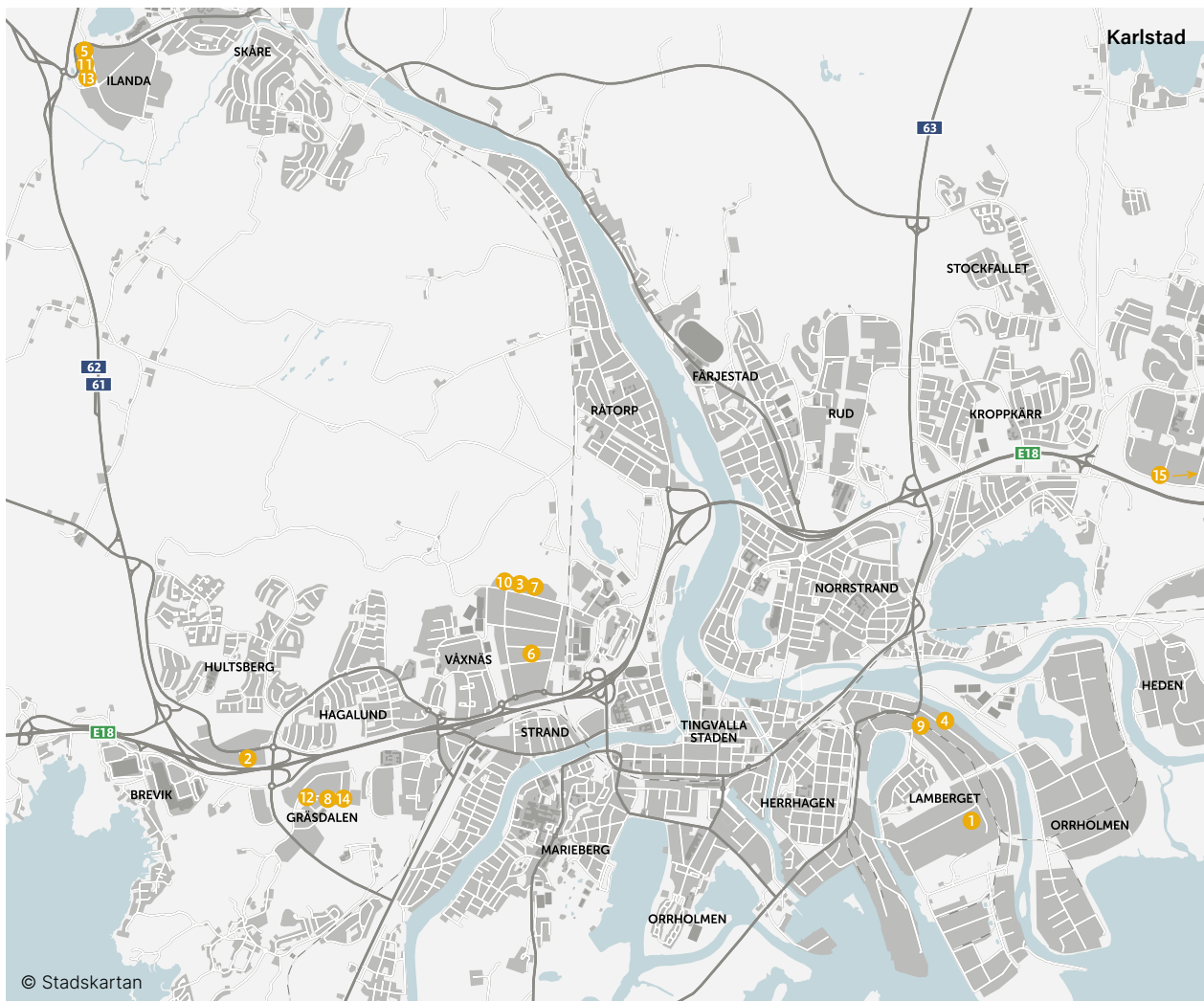
Fastighetsförteckning



Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Borlänge						Leksand					
1	Ässjan 1	Gesällgatan 3-7	Borlänge	Logistik	18 268	Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Leksand	Handel	6 851	
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	Logistik	18 117	Noret 37:5	Lima Kersbacken 2	Leksand	Industri	1 564	
3	Banvakten 1	Hejargatan 4-8	Borlänge	Industri	15 011	Övermo 2:43	Övermo Moskogsv. 27	Leksand	Industri	1 051	
4	Buskåker 4:13	Tunavägen 277B	Borlänge	Industri	11 895	Mora					
5	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	7 069	Utmeland 47:27,47:28	Tallvägen 7	Mora	Industri	9 931	
6	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Borlänge	Industri	6 487	Östnor 171:2, 167:3	Landsvägen 52	Mora	Industri	8 500	
7	Hammaren 6	Hammargatan 4	Borlänge	Industri	5 791	Öna 394:12	Brudtallsvägen 14A-F	Mora	Industri	4 948	
8	Bänken 1	Gyllehemsvägen 35	Borlänge	Industri	4 962	Utmeland 47:34	Örjasvägen 11	Mora	Logistik	4 820	
9	Grepén 1	Mejselgatan 9	Borlänge	Logistik	3 925	Östnor 107:6	Landsvägen 11A-D, 19	Mora	Industri	4 723	
10	Lantmätaren 3 o 4	Ritargatan 4	Borlänge	Övrigt	3 791	Noret 52:43	Skålmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 028	
11	Buskåker 3:13	Kvarngatan 13	Borlänge	Industri	3 658	Utmeland 89:256	Mossvägen 1	Mora	Industri	3 766	
12	Teknikern 2	Gjutaregatan 40	Borlänge	Handel	3 418	Stranden 55:4	Tingsnäs. 21A-B	Mora	Industri	3 456	
13	Separatoren 2	Källstigen 1	Borlänge	Handel	3 318	Noret 159:7	Tallvägen 7	Mora	Industri	1 320	
14	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Borlänge	Handel	2 889	Övriga					
15	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Borlänge	Logistik	2 420	Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356	
16	Pinnpojken 3 o 4	Planerargatan 12-14	Borlänge	Industri	2 301	Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999	
17	Kalkylatorn 7	Projektgatan 7	Borlänge	Handel	2 190	Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951	
18	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985						
19	Kolbotten 2	Kolargatan 3	Borlänge	Industri	1 561						
20	Släggan 2	Mästargatan 7	Borlänge	Kontor	1 550						
21	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493						
22	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877						
23	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355						
24	Buskåker 3:17	Kvarngatan 14	Borlänge	Mark	0						

Fastighetsförteckning



Affärsområde Mellansverige

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Karlstad					
1	Städet 2	Gjuterigatan 38A-D	Karlstad	Industri	20 083
2	Planeraren 9	Körkarlsvägen 1-3	Karlstad	Industri	8 627
3	Ratten 15	Säterivägen 20A	Karlstad	Kontor	2 429
4	Härden 7	Sågverksgatan 15	Karlstad	Industri	2 320
5	Ilanda 1:47	Fjärrviksvägen 2A	Karlstad	Industri	2 153
6	Spärren 2	Spärrgatan 7	Karlstad	Industri	1 954
7	Ratten 10	Säterivägen 18	Karlstad	Kontor	1 825
8	Gräsmattan 7	Frögatan 14	Karlstad	Industri	1 785
9	Hammaren 1	Gjuterigatan 1	Karlstad	Industri	1 654
10	Ratten 13	Säterivägen 20	Karlstad	Kontor	1 630
11	Ilanda 1:37	Fjärrviksvägen 2	Karlstad	Industri	1 326
12	Grässtrået 1	Gräsdalsgatan 4	Karlstad	Kontor	1 309
13	Ilanda 1:54	Fjärrviksvägen 2B, 4A	Karlstad	Industri	1 192
14	Gräsmattan 8	Frögatan 16	Karlstad	Industri	1 000
15	Busterud 1:160	Bråtebäcksvägen 22	Karlstad	Industri	911

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Övriga					
	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	Industri	10 331
	Vägskalet 15 o 16	Rönngatan 2-6	Katrineholm	Industri	5 636
	Hedkärr 1:24	Herrestads Torp 354	Uddevalla	Handel	4 485
	Hallstahammar-Nibble 1:140	Cementvägen 4	Hallstahammar	Industri	4 414
	Karossen 18	Karosserigatan 9	Örebro	Handel	3 382
	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
	Neutronen 4	Argongatan 83	Örebro	Industri	1 697
	Generatorn 2	Turbinvägen 5	Motala	Industri	1 564
	Halla-Stenbacken 1:102	Fossumsbergsv. 1	Uddevalla	Industri	1 518
	Nollplanet 8	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	Industri	1 251
	Draken 19	Hangarvägen 11	Karlskoga	Industri	799
	Lindeshyttan 5:5	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	Industri	789
	Silvret 2	Kromgatan 5	Kristinehamn	Industri	639
	Svärdet 5	Gasverksgatan 3A	Nyköping	Industri	600
	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	Mark	0

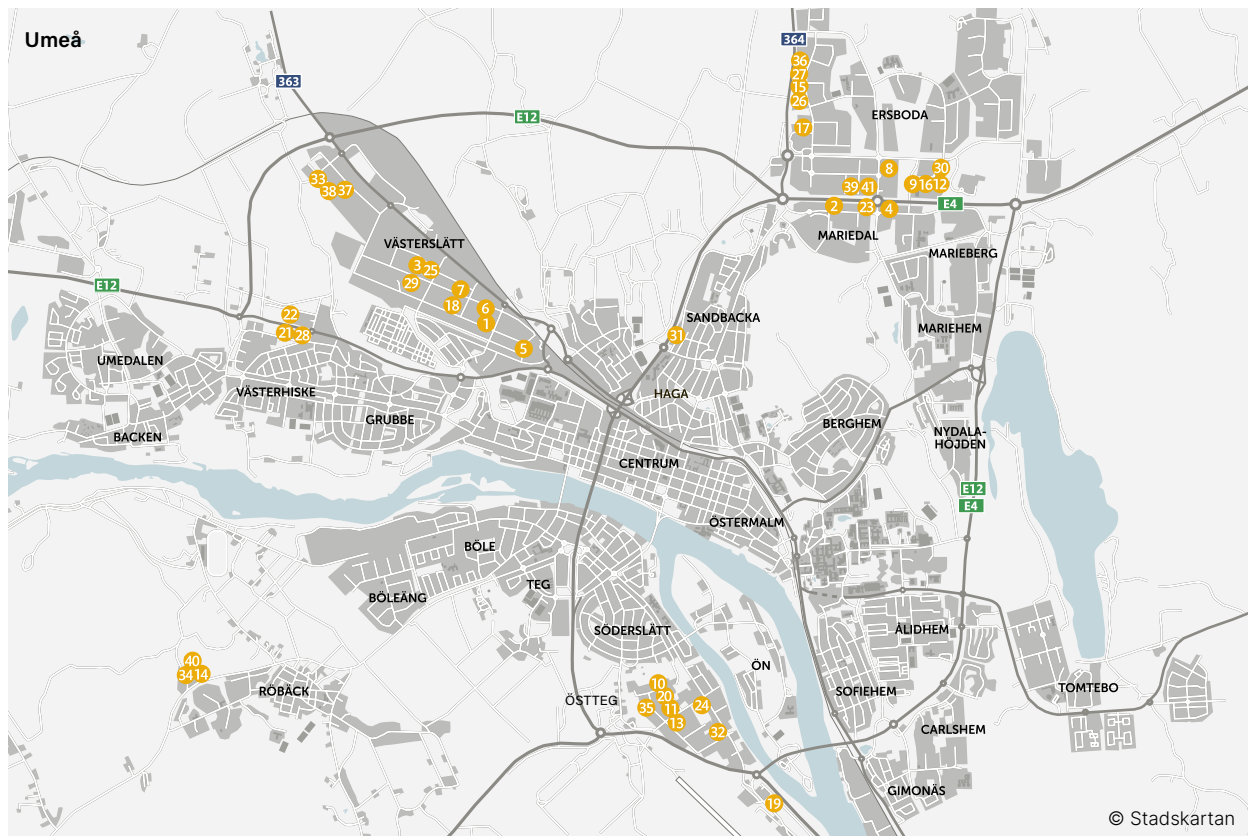
Fastighetsförteckning



Affärsområde Mellansverige

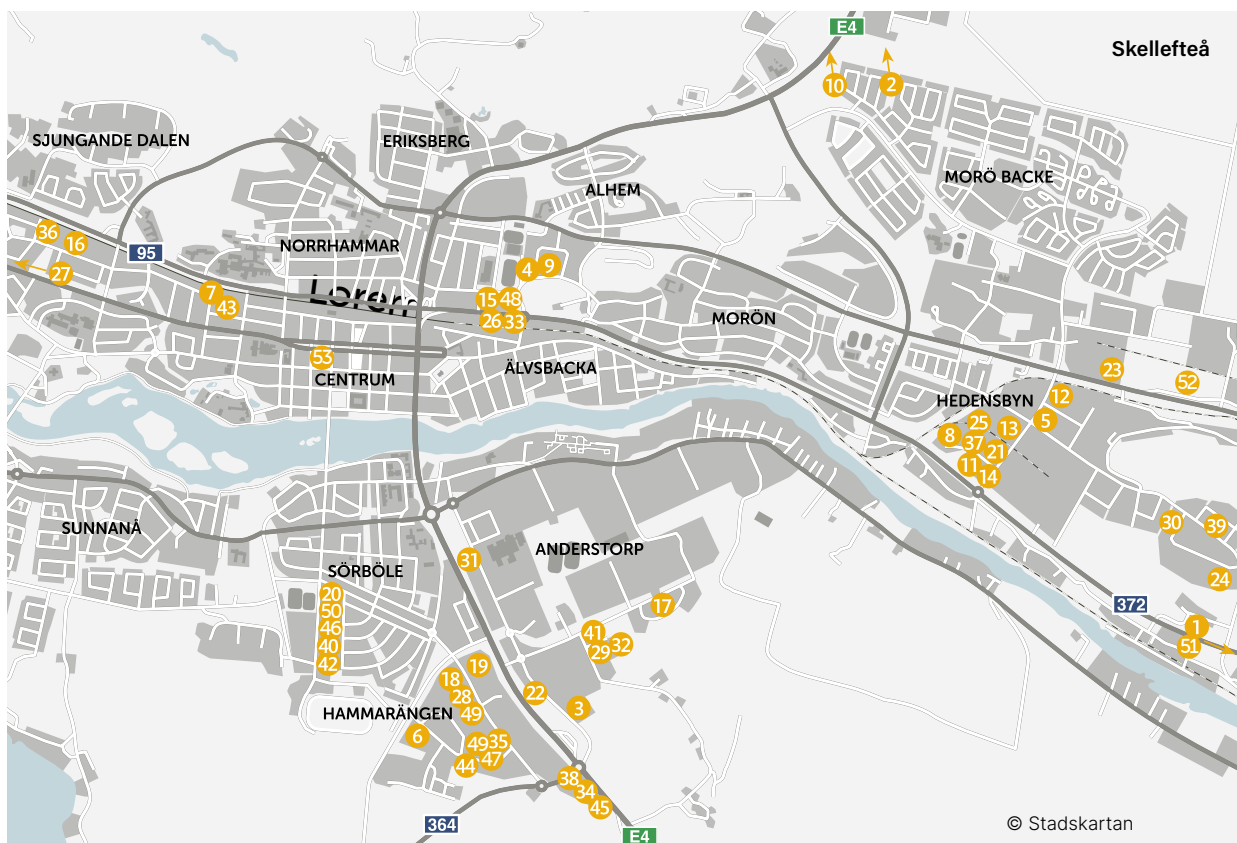
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Västerås						12	Sjökortet 5	Navigatörgatan 11	Västerås	Industri	1 350
1	Härdsmedet 1	Ånghammargatan 6-8	Västerås	Industri	11 999	13	Krogn 1	Långängskrogn 7	Västerås	Industri	1 286
2	Hjulsmiden 4	Gjutjärnsgatan 4	Västerås	Handel	4 017	14	Kraftfältet 1	Omformargatan 10	Västerås	Industri	1 278
3	Sågklingen 9	Pilgatan 19	Västerås	Industri	3 580	15	Värdshuset 2	Gilltunavägen 4	Västerås	Industri	1 130
4	Storseklet 7	Saltängsvägen 10A	Västerås	Industri	2 672	16	Munkboängen 4	Saltängsvägen 27	Västerås	Industri	1 081
5	Fanjunkaren 2	Klockartorpsgatan 16	Västerås	Övrigt	2 494	17	Skeppsklockan 1	Gustavsviksgatan 10	Västerås	Industri	998
6	Blästerugnen 3	Kokillgatan 9	Västerås	Industri	2 475	18	Tallmätaren 11	Bastborregatan 10	Västerås	Industri	969
7	Energien 10 o 11	Omformargatan 24	Västerås	Industri	2 266	19	Sjökortet 18	Arnbomsgatan 14	Västerås	Industri	605
8	Fältnätaren 26	Fältnätargatan 17	Västerås	Industri	1 815	20	Krogn 2	Långängskrogn 9	Västerås	Industri	360
9	Ringborren 13	Tallnätargatan 7	Västerås	Industri	1 672	21	Tallmätaren 16	Bastborregatan 4	Västerås	Industri	322
10	Magnetfältet 5	Elektroddgatan 2B	Västerås	Industri	1 586						
11	Viveln 8	Fältnätargatan 16	Västerås	Industri	1 428						

Fastighetsförteckning



Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Umeå											
1	Vevstaken 9	Spårvägen 10	Umeå	Handel	11 421	25	Ledningen 2	Strömvägen 1	Umeå	Industri	2 083
2	Björnjägaren 3	Björnvägen 7	Umeå	Handel	11 292	26	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Umeå	Logistik	2 068
3	Ledningen 1	Strömvägen 3-5	Umeå	Övrigt	9 926	27	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Umeå	Övrigt	2 058
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Umeå	Kontor	8 531	28	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Umeå	Industri	1 829
5	Rälsbussen 5	Industrivägen 2	Umeå	Industri	7 671	29	Spänningen 5	Förrådsvägen 23	Umeå	Handel	1 687
6	Generatoren 7	Förrådsvägen 11-15	Umeå	Handel	6 939	30	Bruket 2	Bruksvägen 3	Umeå	Industri	1 680
7	Rälen 3	Förrådsvägen 12	Umeå	Industri	5 498	31	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Handel	1 562
8	Laven 2	Formvägen 16	Umeå	Kontor	5 219	32	Maskinen 7	Läringsgatan 41	Umeå	Industri	1 506
9	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Umeå	Handel	5 200	33	Mätaren 1	Kabelvägen 1	Umeå	Industri	1 500
10	Schablonen 6	Läringsgatan 10-14	Umeå	Industri	5 127	34	Röbäck 30:95	Täktvägen 2	Umeå	Industri	1 450
11	Matrisen 6	Läringsgatan 1	Umeå	Kontor	4 669	35	Schablonen 3	Läringsgatan 20	Umeå	Kontor	1 409
12	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 635	36	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	Handel	1 360
13	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Umeå	Kontor	4 599	37	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	Umeå	Logistik	1 200
14	Röbäck 30:94	Täktvägen 4	Umeå	Industri	4 487	38	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	Logistik	899
15	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Umeå	Övrigt	4 328	39	Singeln 17	Formvägen 10	Umeå	Kontor	857
16	Cementgjuteriet 6	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 116	40	Röbäck 30:113	Täktvägen 6	Umeå	Industri	849
17	Länken 2 o 3	Gräddvägen 3	Umeå	Handel	3 574	41	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	Kontor	515
18	Pumpen 2	Spårvägen 18	Umeå	Industri	3 371	Örnsköldsvik					
19	Flygaren 1 o 3	Flygplatsvägen 19	Umeå	Kontor	3 155		Norrlungånger 2:144	Björnavägen 41A	Örnsköldsvik	Industri	49 223
20	Matrisen 2	Läringsgatan 9	Umeå	Handel	2 850		Själlevads PB 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974
21	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8-10	Umeå	Industri	2 760		Knorthem 15	Sjögatan 7	Örnsköldsvik	Industri	4 400
22	Rödbergsmynan 8	Spinnväg 15	Umeå	Handel	2 641		Främmerhörnas 2:4	Krossvägen 10	Örnsköldsvik	Industri	2 001
23	Björnjägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	Handel	2 461		Norrlungånger 2:45	Björnavägen 47-50	Örnsköldsvik	Övrigt	900
24	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	Kontor	2 430		Anundsjö-Näs 5:40	Köpmangatan 3	Örnsköldsvik	Industri	784



Affärsområde Skellefteå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Skellefteå											
1	Profilen 1	Näsdudsvägen 10-14	Skellefteå	Industri	20 730	28	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Skellefteå	Handel	2 417
2	Morö Backe 1:3	Serviceg. 5, 6, 13 o 19	Skellefteå	Industri	20 679	29	Utköraren 1	Nålvvägen 3	Skellefteå	Industri	2 281
3	Sömmerskan 3	Gymnasievägen 24	Skellefteå	Övrigt	17 857	30	Rikthyveln 3	Hyvelgatan 1	Skellefteå	Industri	2 232
4	Industrien 9	Mullbergsvägen 11	Skellefteå	Övrigt	15 494	31	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Skellefteå	Handel	2 110
5	Hallen 13	Svedjevägen 8	Skellefteå	Industri	13 310	32	Utköraren 2	Filtergränd 4	Skellefteå	Industri	2 030
6	Sörböle 2:81	Verkstadsvägen 2	Skellefteå	Industri	12 270	33	Sture 13	N. Järnvägsgränd 64	Skellefteå	Industri	2 009
7	Merkurius 5	Industrivägen 2	Skellefteå	Övrigt	11 894	34	Släpagnen 3	Tjarnvägen 38	Skellefteå	Handel	1 822
8	Lagret 10	Lagergatan 1	Skellefteå	Kontor	7 856	35	Motorn 8	Tjarnvägen 26	Skellefteå	Industri	1 795
9	Förrådet 12	Maskinvägen 13	Skellefteå	Industri	7 071	36	Nybruket 4	Industrivägen 44	Skellefteå	Industri	1 657
10	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	Handel	6 625	37	Lagret 11	Lagergatan 3B	Skellefteå	Industri	1 500
11	Rondellen 3	Svedjevägen 1	Skellefteå	Kontor	6 065	38	Släpagnen 1	Tjarnvägen 36	Skellefteå	Handel	1 486
12	Hallen 7	Svedjevägen 10	Skellefteå	Industri	5 990	39	Gradsågen 2 o 3	Risbergsgatan 81	Skellefteå	Industri	1 459
13	Kontoret 5	Svedjevägen 5	Skellefteå	Industri	5 886	40	Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	1 426
14	Borrmaskinen 5	Svedjevägen 1	Skellefteå	Industri	5 400	41	Filtret 2	Filtergränd 3	Skellefteå	Industri	1 300
15	Bielke 6	Norrbölegatan 66	Skellefteå	Logistik	4 749	42	Älggräset 4	Brogatan 39	Skellefteå	Industri	1 217
16	Nybruket 5	Industrivägen 38-42	Skellefteå	Industri	4 734	43	Merkurius 2	Vretgatan 3	Skellefteå	Övrigt	1 134
17	Företagaren 3	Företagsvägen 34	Skellefteå	Industri	4 722	44	Muttern 3	Verkstadsvägen 14	Skellefteå	Industri	1 077
18	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Skellefteå	Handel	4 629	45	Släpagnen 2	Tjarnvägen 40	Skellefteå	Handel	1 012
19	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Skellefteå	Handel	4 356	46	Älggräset 2	Brogatan 35	Skellefteå	Industri	989
20	Porsen 2	Brogatan 29	Skellefteå	Industri	3 493	47	Motorn 11	Verkstadsvägen 11	Skellefteå	Industri	850
21	Lagret 2	Svedjevägen 3	Skellefteå	Industri	3 172	48	Bielke 3	Norrbölegatan 68	Skellefteå	Övrigt	560
22	Rondellen 2	Gymnasievägen 18	Skellefteå	Industri	3 101	49	Motorn 9	Verkstadsvägen 15	Skellefteå	Kontor	545
23	Transistorn 3	Torsgatan 101	Skellefteå	Industri	2 981	50	Älggräset 2	Brogatan 37	Skellefteå	Industri	241
24	Rikthyveln 1	Hyvelgatan 15	Skellefteå	Industri	2 876	51	Sågverket 4	Brädgårdsvägen 15	Skellefteå	Industri	165
25	Lagret 7	Lagergatan 3D	Skellefteå	Industri	2 813	52	Transistorn 6	Transportgatan 7	Skellefteå	Mark	-
26	Sture 12	N. Järnvägsgr. 60-62	Skellefteå	Industri	2 736	53	Gripen 46	Nygatan 39	Skellefteå	Mark	-
27	Charkuteriet 5	Plastvägen 6	Skellefteå	Industri	2 668						

Fastighetsförteckning



Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Luleå					
1	Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 262
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	Storheden 2:10	Krossvägen 4	Luleå	Industri	4 890
8	Notviken 4:48	Banvägen 13	Luleå	Handel	4 543
9	Storheden 1:26	Handelsvägen 3C	Luleå	Industri	2 994
10	Storheden 1:5	Besiktningsv. 6 o 12	Luleå	Industri	2 719
11	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Luleå	Logistik	2
12	Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055
13	Mjölner 32 o 33	Föreningsgatan 5	Luleå	Industri	1 660
14	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Luleå	Industri	1 656
15	Storheden 1:51 o 1:57	Betongvägen 20	Luleå	Industri	1 628
16	Storheden 1:43	Betongvägen 7A	Luleå	Industri	1 500
17	Bergnäset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 495
18	Storheden 1:55	Betongvägen 10	Luleå	Handel	1 085
19	Storheden 1:33	Besiktningsvägen 9	Luleå	Industri	890
20	Bergnäset 3:6 o 3:7	Industrivägen 19-20	Luleå	Industri	789
21	Bergnäset 3:38 o 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
22	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	-

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gällivare					
	Gällivare 12:334	Vouskojärviv. 11-23	Gällivare	Industri	16 606
	Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 023
	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Gällivare	Handel	3 437
	Gällivare 57:22	Metallvägen 4	Gällivare	Industri	1 221

Fastighetsförteckning

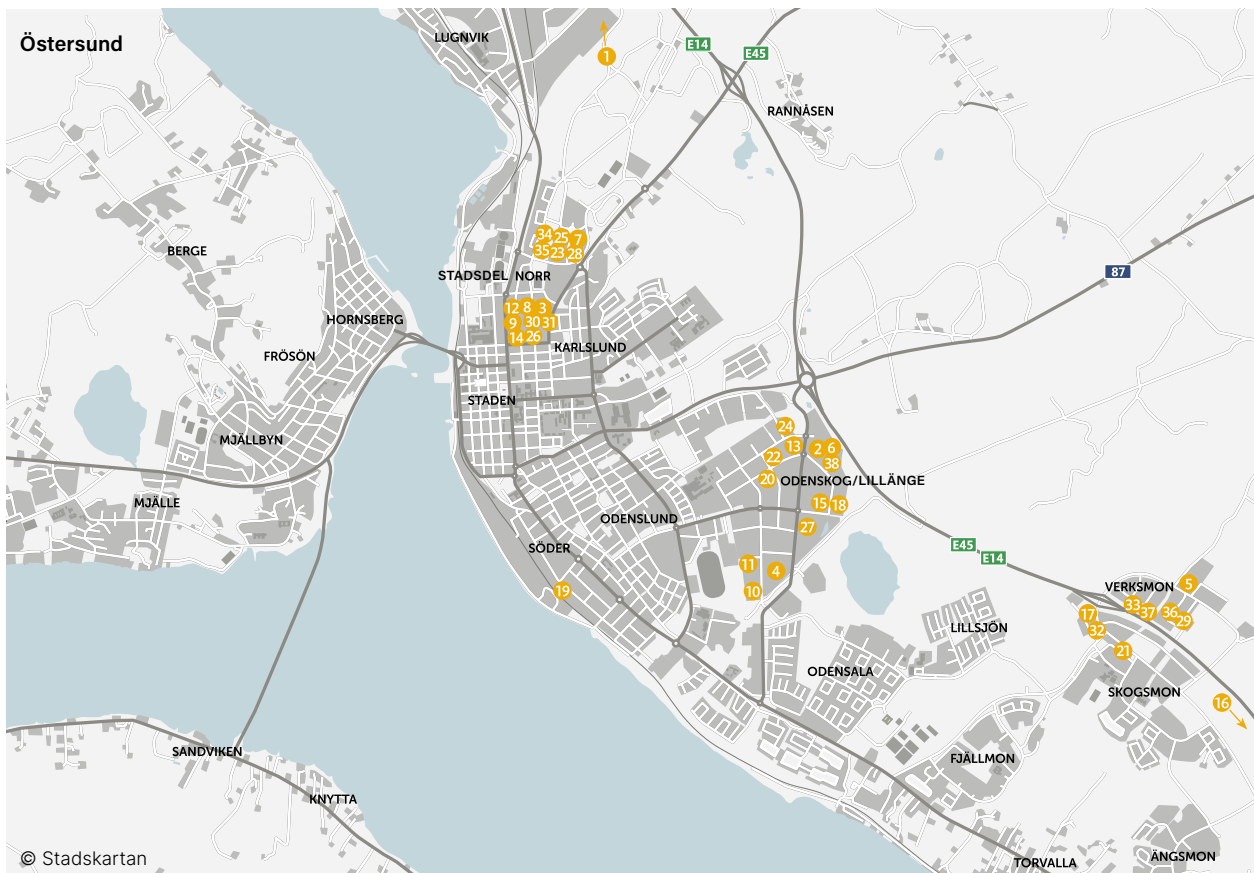


Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Piteå					
1	Stadsön 8:50	Fläktgatan 6-14	Piteå	Handel	8 048
2	Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	6 883
3	Stadsön 6:23	Oktanvägen 6	Piteå	Handel	5 130
4	Pitholm 47:59	Traversvägen 7	Piteå	Industri	4 500
5	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Piteå	Logistik	4 390
6	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Piteå	Handel	3 551
7	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Piteå	Handel	3 400
8	Stadsön 8:5	Reläggatan 4	Piteå	Industri	3 379
9	Öjebyn 3:462	Turbovägen 7	Piteå	Handel	3 260
10	Öjebyn 3:497	Taktvägen 3B-C	Piteå	Industri	3 219
11	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Piteå	Handel	3 190
12	Stadsön 8:38	Fabrikgatan 8-10	Piteå	Handel	2 215
13	Stadsön 6:25	Oktanvägen 2A-C	Piteå	Industri	1 942
14	Stadsön 8:20	Voltgatan 9	Piteå	Industri	1 941
15	Stadsön 8:37	Fabrikgatan 4	Piteå	Handel	1 922
16	Stadsön 8:15	Fabrikgatan 5	Piteå	Handel	800
17	Klubbgården 2:4	Servicegatan 2	Piteå	Industri	716
18	Öjebyn 11:42	Hammarvägen 11 A-B	Piteå	Industri	464

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Övriga					
	Välten 8	Österleden 4-24	Kiruna	Handel	16 513
	Björka 2	Hästskovägen 4A-D	Haparanda	Handel	8 100
	Norrmalm 6	Lillgatan 4A-C	Haparanda	Handel	2 963
	Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910
	Höken 3	Sturegatan 14	Boden	Handel	1 730
	Släpvnagen 10	Forvägen 29-31	Kiruna	Industri	1 198

Fastighetsförteckning



Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Östersund					
1	Lokomotivet 2	Kännåsvägen 13	Östersund	Industri	23 418
2	Ångvälden 5	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	12 549
3	Lugnet 7	Armégränd 3-7	Östersund	Kontor	11 326
4	Hejaren 5	Hagvägen 30	Östersund	Industri	11 236
5	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235
6	Ångvälden 7	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	8 167
7	Lastbilen 1	Arenavägen 4	Östersund	Industri	7 769
8	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Östersund	Kontor	6 943
9	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Östersund	Övrigt	5 603
10	Svarven 6	Odenskogsvägen 42	Östersund	Industri	5 527
11	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Östersund	Industri	5 328
12	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Östersund	Övrigt	5 169
13	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 720
14	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Östersund	Kontor	4 469
15	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Östersund	Handel	4 014
16	Brunflo-Ånge 3:1	Centrumvägen 55	Brunflo	Industri	4 134
17	Motorsågen 3	Kolarevägen 8	Östersund	Industri	2 856
18	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Östersund	Handel	2 492
19	Lången 7	Bangårdsgatan 30	Östersund	Industri	2 135
20	Traktorn 1	Vallvägen 6	Östersund	Handel	2 025
21	Busken 1	Splintvägen 5	Östersund	Kontor	2 012
22	Trucken 7	Chaufförvägen 17	Östersund	Industri	1 925

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
23	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3	Östersund	Kontor	1 864
24	Nyckelpigan 4	Inspektörsvägen 19	Östersund	Kontor	1 585
25	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Östersund	Kontor	1 516
26	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Östersund	Kontor	1 466
27	Bandsågen 11	Hagvägen 17	Östersund	Industri	1 305
28	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Östersund	Handel	1 296
29	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Östersund	Industri	1 281
30	Lugnet 11	Infanterigatan 21	Östersund	Kontor	1 020
31	Fältjägaren 11	Kanslihusgränd 5	Östersund	Kontor	950
32	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	Östersund	Industri	935
33	Flottaren 1 o 3	Plankvägen 4	Östersund	Industri	660
34	Hjultraktorn 4	Arenavägen 5	Östersund	Mark	-
35	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Östersund	Mark	-
36	Virkesmätaren 6	Störvägen 9	Östersund	Mark	-
37	Flottaren 4	Plankvägen 8	Östersund	Mark	-
38	Ångvälden 4	Speditörvägen 3	Östersund	Mark	-

Övriga

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

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Snäppvägen 4, 803 09 Gävle

Karlstad

Gjuterigatan 38A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Maskinvägen 14C, 931 37 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund

Fastigheten på omslaget: Fältjägaren 14 i Östersund.
NP3 och Jämtkraft's gemensamma projekt för att bland annat
uppföra huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft.