

# Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i bolagets ledning.

Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar hur riskerna i verksamheten begränsas. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.



## Externa regelverk

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

## Viktiga interna regelverk

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

## Bolagsordning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mars 2018



Anders Nilsson

### Svensk kod för bolagsstyrning

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

### Aktier och aktieägare

NP3 Fastigheters aktie är registrerad för handel på Nasdaq Stockholm AB Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till 54 338 946 stycken fördelade på cirka 4 200 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 7,3 procent av utländska investerare. 10 procent av det totala antalet aktieägare utgörs av juridiska personer vilka äger 90 procent av aktierna, 90 procent av det totala antalet ägare är fysiska personer och de har en ägarandel om 10 procent. NP3 har ingen direkt registrerad aktieägare med ett innehav överstigande tio procent. Aktiekapitalet uppgår till 190 186 310 kronor, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kronor och varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet. Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Det förekommer inga teckningsoptioner, kon-

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

### Bolagsstämma

Bolagets högsta beslutande organ är årsstämman (ordinarie bolagsstämma) som hålls i Sundsvall under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. Tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger stämman aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. På årsstämman utses styrelse och styrelsens ordförande samt slås fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning samt beslutar om bland annat ändringar i bolagsordning och om förändring av aktiekapitalet. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägare är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock svensk aktiebolagslag att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

### Årsstämma 2017

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

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

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

### Valberedning inför årsstämman 2018

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

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

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

Valberedningen inför årsstämman 2018 har följande sammansättning:

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

### Inför årsstämman 2018

Inför årsstämman den 2 maj 2018 föreslår styrelsen;

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

### Inför årsstämman föreslår valberedningen;

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

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

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

## Styrelse



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

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

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

## ÅSA BERGSTRÖM

Född 1964

Civilekonomexamen, Uppsala universitet

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

**Bakgrund:** Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.

## LARS GÖRAN BÄCKVALL

Född 1946

Väg- o Vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut

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

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

## OLOF JOHANSSON

Född 1960

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

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

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

## GUNNAR LINDBERG

Född 1950

Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

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

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

## ANDERS NILSSON

Styrelseordförande från 2017 och styrelseledamot sedan 2011. Född 1951.

Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

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

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

## ELISABETH NORMAN

Född 1961

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

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

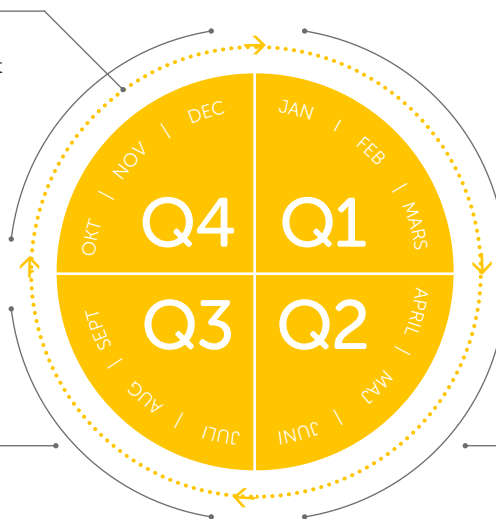
**Bakgrund:** Tidigare bl.a fastighetschef TV4-gruppen, vd RSD AB, marknadschef RetailParks AB (Skanska/Ilkano), vd Norhotels AB.

## Styrelsens arbetsår

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

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

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



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

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

## Styrelsen

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

För beslut i styrelsen gäller Aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Nelvig närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i revisionsutskottet. Styrelseledamöterna har inte rätt till något avgångsvederlag.

## Styrelsens ansvar

Enligt svensk aktiebolagslag och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga ägares intresse tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för verksamheten. Mot bakgrund av detta svarar styrelsen för att fastställda mål och strategier avseende verksamhet i bolaget ska uppnås. Vidare svarar styrelsen för att bolagets verksamhetsinriktning är föremål för fortlöpande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen.

I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhetsmål, och strategier för bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande förvärv, investeringar och försäljningar eller omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

## Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott. Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om marknadsläget på hyres- och fastighetsmarknaden. Möten i samband med bolagets rapportering behandlar marknadsvärdering av fastighetsportföljen och fastställer periodens eller årets resultat och finansiella ställning. Inför årsstämman lämnar styrelsen förslag till vinstdisposition. Vid det konstituerande mötet ska styrelsen bland annat fastställa bolagets firmatecknare, utse revisionsutskott samt ersättningsutskott.

## Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar i styrelsen för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordförande ska fortlöpande hålla kontakt och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd, samt med stöd av övriga styrelseledamöter med särskilt god börserfarenhet, stödja bolagets vd och ledning i informationsgivningsfrågor.

## Styrelsens arbete under 2017

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

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

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

### Ersättningsutskott

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

- Bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

### Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2017 ingår följande styrelseledamöter: Åsa Bergström, Gunnar Lindberg och Elisabeth Norman. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § Aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär

- Övervaka bolagets finansiella rapportering.
- Övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen.
- Hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster.
- Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval

Därutöver ska revisionsutskottet bereda styrelsens beslut i de frågor som uppräknas ovan. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen vid relevanta styrelsemöten. Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

### Verkställande direktören

Andreas Nelvig är NP3s vd sedan bolaget bildades. Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i Aktiebolagslagen samt instruktioner för vd och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Vd har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska vd upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa

villkor för bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för bolagets övriga personal fastställs av vd. Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppsägelse om avgångsvederlag finns med vd.

### Ledning

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

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

### Ersättningsprinciper och incitamentsprogram

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

Vid tre tillfällen före bolagets notering har avtal om så kallade syntetiska optioner tecknats med styrelseledamöter, vd, anställda i bolaget samt inhyrda medarbetare till bolaget. De syntetiska optionerna har gett innehavaren rätt att vid en framtida tidpunkt erhålla ett kontantbelopp vars storlek beror på värdet på slutdagen för aktien i bolaget. För erhållandet av en sådan option har innehavaren erlagt ett kontant belopp (optionspriset) motsvarande ett uppskattat marknadsvärde som har beräknats enligt Black-Scholes modell för värdering av optioner. Den sista serien optioner förföll 2017-02-28. Bolaget avser ej att ge ut syntetiska optioner i framtiden.

### Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsen och vds förvaltning. Revisor utses av stämman. Vid årsstämman 2017 valdes KPMG AB som revisor intill årsstämman för 2018, som ansvarig revisor utsågs Mattias Johansson.

### Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsen för NP3s arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt vd.

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

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

Under 2017 har bolaget genomfört en organisatorisk förändring av den ekonomiska förvaltningen. Från att tidigare ha använt en extern samarbetspartner för dessa processer, hanterar NP3 sedan 2017 den löpande ekonomiska förvaltningen själv inom den nyinrättade redovisningsfunktionen. Syftet har bland annat varit att med närhet till siffrorna uppnå en bättre kontroll, större engagemang och kostnadseffektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen fortsätter under 2018 och en viktig del är att utforma avdelningens rutiner och manualer med ändamålsenliga punkter för intern kontroll. Bokslutsprocessen följer redan utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Upprättande av koncernredovisning och finansiella rapporter sker av central funktion. Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader, men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt att förvärvade fastigheter rapporteras korrekt. Inbyggda kontroller mellan olika rapporter och system utvecklas och förbättras kontinuerligt.

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

## **Policydokument**

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

### **Finanspolicy**

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

### **Utdelningspolicy**

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

### **Värderingspolicy**

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

### **Policy för Information och IR**

Informationspolicyen anger riktlinjer och regler i syfte att försäkra att bolagets informations spridning 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.

### **Uppförandekod och kod för affärsetik**

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

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

## Ledning



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

### ANDREAS NELVIG

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

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

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

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

### LINDA EKMAN

CFO sedan 2012. Född 1979.

Magisterexamen ekonomiprogrammet med inriktning företagsekonomi och finansiering vid Uppsala Universitet.

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

**Aktieinnehav i bolaget:** 1 000 stamaktier och 200 preferensaktier.

### CARL LINTON

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

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

**Aktieinnehav i bolaget:** 1 500 stamaktier och 300 preferensaktier.

### MARIE SELIN

Operativ chef fr.o.m maj 2017. Född 1961.

Högre företagsekonomisk utbildning – TBV

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland och Fastigo Aktiebolag.

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

**Aktieinnehav i bolaget:** 3 000 stamaktier och 600 preferensaktier.