

# Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, den vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar hur riskerna i verksamheten begränsas. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.

## Externa regelverk

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

## Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Firmateckning och attestordning
- Policy för information och IR, insiderpolicy, hållbarhetspolicy och policy för affärsetik
- Finanspolicy, värderingspolicy och hållbarhetspolicy
- Processer för intern kontroll och riskhantering



## Bolagsordning

Bolagets firma är NP3 Fastigheter Aktiebolag och bolaget är publikt (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 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.

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

## Aktier och aktieägare

NP3 har två aktieklasser: stamaktier och preferensaktier. NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 79 188 946, varav 54 338 946 stamaktier och 24 850 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondels (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 56 823 946 röster. Bolaget hade per balansdagen

cirka 6 900 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 11,3 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 93 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 14 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande sju procent av ägarna var juridiska personer vars innehav uppgick till 86 procent av samtliga aktier. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande tio procent. Aktiekapitalet uppgår till 277 161 311 kronor, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kronor.

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

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt 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 kapitlet 1 paragrafen 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 kronor. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt innestående belopp. Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kronor och eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna

(för ytterligare information se avsnittet Bolagsordning). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 481 844 teckningsoptioner som motsvarar 0,9 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget. Det förekommer inga ytterligare teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

## Bolagsstämma

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

## Årsstämma 2019

Senaste årsstämma ägde rum den 2 maj 2019 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 76 074 524 samt antal röster 56 512 503,8. Vid stämman representerades 40 556 332 aktier och 33 761 147 röster, motsvarande 53,3 procent av totala antalet aktier och 59,7 procent av totala antalet

röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2018 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 2 maj:

- Utdelning om 3,00 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2018. Vidare beslutade årsstämman om utdelning till aktieägarna om 2,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kr per preferensaktie.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 330 000 kr och till övriga ledamöter om 165 000 kr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare totalt 110 000 kr att fördelas på det sätt medlemmarna i revisionsutskottet beslutar.
- Att styrelsen ska bestå av sex styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Anders Nilsson och Gunnar Lindberg samt nyval av Mia Bäckvall Juhlin och Nils Styf. Omval av styrelseledamoten Anders Nilsson till styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa ordinarie bolagsstämma.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till vd och ledande befattningshavare.
- Principer för utseende av valberedning.
- Införande av Incitamentsprogram 2019/2022 genom en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2019/2022 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 400 000, motsvarande cirka 0,7 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.
- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 400 000 stamaktier och 10 000 000 preferensaktier i syfte att kunna erbjuda aktier till investerare i samband med förvärv av fastigheter.

Protokoll från årsstämman den 2 maj 2019 finns att tillgå på bolagets hemsida.

## Inför årsstämman 2020

Inför årsstämman den 15 juni 2020 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 3,40 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 tre månadslöner, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till andra 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 avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Bemyndigandet får inte utnyttjas i större utsträckning än att totalt 5 400 000 stamaktier och 10 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2020/2023 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Mia Bäckvall Juhlin, Nils Styf och Anders Nilsson. Valberedningen föreslår vidare omval av Anders Nilsson som styrelsens ordförande.
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
  - styrelsens ordförande: 330 000 kr,
  - envar av övriga styrelseledamöter: 165 000 kr,
  - ersättning till revisionsutskottet ska sammanlagt utgå med 150 000 kr.Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 140 000 kr (1 265 000).
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 5 st (6).
- i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omval av det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2020 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer.

## Valberedning inför årsstämman 2020

Vid NP3s årsstämma den 2 maj 2019 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2020 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största ägarregistrerade aktieägarna per den sista bankdagen i augusti innevarande år. I enlighet med beslutet har de tre största aktieägarna baserat på ägandet den 30 augusti 2019 erbjudits plats i NP3s valberedning och följande valberedning har bildats:

- Poularde AB har utsett Lars-Göran Bäckvall, VD Poularde AB,
- AB Sagax har utsett David Mindus, VD AB Sagax,
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig, Länsförsäkringar Fondförvaltning,
- Anders Nilsson, ordförande i styrelsen för NP3.

Johannes Wingborg är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöterna och ordföranden samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor.

Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess ny valberedning har utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte 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 svensk kod för bolagsstyrning.

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

## Styrelsen

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2019 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 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 svensk aktiebolagslag och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga

ägares intresse tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för verksamheten. Mot bakgrund av detta svarar styrelsen för att fastställda mål och strategier avseende bolagets verksamhet ska uppnås. Vidare svarar styrelsen för att bolagets verksamhetsinriktning är föremål för fortlöpande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen. I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhetsmål, och strategier för bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande förvärv, investeringar och försäljningar eller omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

## Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott. Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om marknadsläget på hyres- och fastighetsmarknaden. Möten i samband med bolagets rapportering behandlar marknadsvärdering av fastighetsportföljen och fastställer periodens eller årets resultat och finansiella ställning. Inför årsstämman lämnar styrelsen förslag till vinstdisposition. Vid det konstituerande mötet ska styrelsen bland annat fastställa bolagets firmatecknare 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 2019

NP3s styrelsearbete under året har till stor del präglats av den tillväxt som bolaget genomgått vilket har inneburit ett flertal förvärvsdiskussioner. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2019 har styrelsen hållit elva sammanträden, varav ett konstituerande möte. Av dessa var fyra telefonmöten, två per capsulam och fem fysiska möten. Styrelsen har under 2019 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:

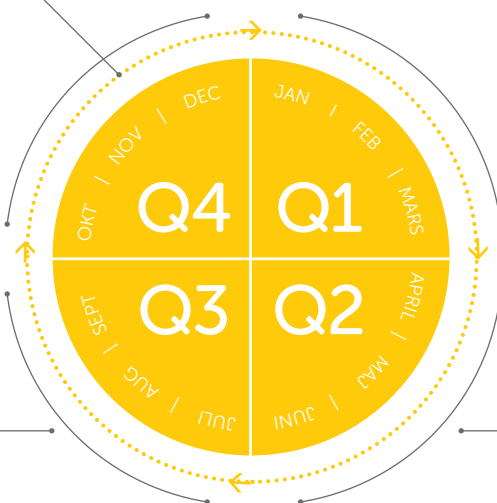
- Bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande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

## 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 av vd:s arbete
- Utvärdering styrelsens arbete
- Utvärdering behov av intern revision

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



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

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

## Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2019 ingick styrelseledamöterna Åsa Bergström och Gunnar Lindberg. 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

Andreas Wahlén är NP3s vd sedan bolaget bildades. Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt instruktioner för vd och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Vd har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvalt-

ning. 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

För 2019 har ledningsgruppens sammansättning varit vd, CFO, IR-chef samt COO. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde. På ledningsgruppsmöten diskuteras gemensamt övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning och företagskultur. Vd tillsammans med CFO och COO utgör styrelse i respektive dotterbolag i koncernen. För CFO, IR-chef och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. COO har rätt att erhålla sex månaderslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för IR-chef och CFO.

## Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets koncernledningsgrupp, vilken för närvarande består av bolagets vd, CFO och COO. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. 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 kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

#### **Formerna av ersättning m.m.**

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

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontanterersättningen får uppgå till högst 25 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Den rörliga kontanterersättningen 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 kontanterersättning avslutats ska bedömas/ fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterersättning till vd. Såvitt avser rörlig kontanterersättning 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 kontanterersättning 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 kontanterersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp.

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

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

#### **Upphörande av anställning**

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden

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

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

#### **Beaktande av nuvarande lön och anställningsvillkor för anställda**

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har nuvarande lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, 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 ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I syfte att undvika intressekonflikter ska styrelseledamöter som deltar i behandling av och beslut avseende ersättning till ledande befattningshavare vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna. I beredningen av ersättningsrelaterade frågor används när så bedöms nödvändigt extern rådgivning.

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

#### **Frångående av riktlinjerna**

Styrelsen får besluta att tillfälligt 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

En översyn av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av årsstämman 2019 har gjorts i anledning av de ändringar av aktiebolagslagen som trädde i kraft den 10 juni 2019. De föreslagna förändringarna enligt detta förslag förväntas inte medföra någon betydande förändring av den ersättning som utbetalats med tillämpning av riktlinjerna som antogs av årsstämman 2019. För de riktlinjer som gällt under år 2019, se not 6.

### Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2019 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor. Som ansvarig revisor utsågs Mattias Johansson.

### Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. 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 rutinmässigt med syfte att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Dessa kontroller sker på flera nivåer i företaget. På operativ nivå sker exempelvis granskning och attest av leverantörsfakturor, samt löpande analys av ekonomiskt resultat på fastighetsnivå. Genomgång och uppföljning per fastighet och affärsområde med de operativt affärsansvariga sker löpande under året. På övergripande koncernnivå sker annan typ av kontroller som exempelvis analyser av nyckeltal, avstämningar av genomförda transaktioner och så vidare.

Sedan 2017 har bolaget successivt genomfört en organisatorisk förändring av den ekonomiska förvaltningen. Från att tidigare ha använt en extern samarbetspartner för dessa processer, hanterar NP3 nu den löpande ekonomiska förvaltningen internt inom den egna redovisningsfunktionen. Syftet har bland annat varit att med närhet till siffrorna uppnå en bättre kontroll, större engagemang och kostnadseffektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen har fortgått under 2019 och en viktig del är att utforma avdelningens rutiner och manualer med ändamålsenliga punkter för intern kontroll. Bokslutsprocessen följer redan utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Upprättande av koncernredovisning och finansiella rapporter sker av central funktion.

Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt att 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 och gör en särskild granskning av bolagets interna kontroll. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid delårsrapporter och årsredovisning före publicering.

### Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policyer:

#### Finanspolicy

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

#### Utdelningspolicy

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

#### Värderingspolicy

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

#### Policy för Information och IR

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

#### Insiderpolicy

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

#### Hållbarhetspolicy och policy för affärsetik

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

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

## Styrelse



Från vänster: Gunnar Lindberg, Åsa Bergström, Nils Styf, Lars Göran Bäckvall, Anders Nilsson och Mia Bäckvall Juhlin

### ORDFÖRANDEN HAR ORDET

I min roll som ordförande kan jag konstatera att vi har en väl fungerande styrelse med en passande kompetensmix. Vi har också en effektiv bolagsstyrning som skapar förtroende hos aktiemarknaden och övriga intressenter.

Styrningen sker med en tydlig ansvarsfördelning i NP3:s organisation. Intern och extern rapportering sker med hög kvalitet såväl avseende nyckeltal som resultat och regulatoriska krav.

Styrelsen både vägleder och stöder företagsledningen i det löpande arbetet och 2019 blev ett verksamhetsår med fortsatt hög förvärvstakt vilket kombinerats med relativt omfattande försäljningar i syfte att trimma fastighetsbeståndet för en framtida stabil utveckling.

Styrelsens arbetsordning, vilken ses över årligen, säkerställer att inga väsentliga ansvarsområden missas. Årligen genomförs en styrelseutvärdering, i kombination med utvärdering av vd:s insatser. Resultatet redovisas till valberedningen och används också för styrelsens eget förbättringsarbete.

Jag är mycket nöjd med NP3s företagsledning vilken arbetar skickligt och effektivt. Nu har vi på de flesta håll tillräckligt stora marknadsområden för att vara en betydande aktör och därigenom bli intressantare på den aktuella marknaden. Det ger oss ett ökat antal affärsmöjligheter. Det goda marknadsläget har gynnat NP3:s framgångsrika utveckling.

I orostider med virusangrepp och handelskonflikter kommer en konjunkturnedgång och vi följer löpande påverkansgraden genom känslighetsanalyser vilka till dels publiceras i vår rapportering. I grunden gynnas vi förstärkt av det ränteläge som väntas bestå ytterligare avsevärd tid, även om räntorna kraftigt stigit sista perioden.

Bra finansiering av kommande expansion är en viktig framgångsfaktor. NP3 har en bra dialog med bankerna även i dessa coronavirustider och banklån i kombination med preferensaktier och obligationer ger oss en fortsatt flexibel verktygslåda för kommande expansion.

Avslutningsvis vill jag tacka alla NP3:s medarbetare och övriga intressenter som gör det möjligt att fortsätta vår resa på den svenska fastighetsmarknaden.

April 2020

Anders Nilsson



## ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.

Född 1964.

Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

### Övriga uppdrag:

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

### Bakgrund:

Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.

## MIA BÄCKVALL JUHLIN

Styrelseledamot sedan 2019.

Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds Universitet

### Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Poularde AB och i Bluecall Digital AB.

### Bakgrund:

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

## LARS GÖRAN BÄCKVALL

Styrelseledamot sedan 2010.

Född 1946.

Väg- och vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut

### Övriga uppdrag:

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

### Bakgrund:

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

## GUNNAR LINDBERG

Styrelseledamot sedan 2016.

Född 1950.

Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

### Övriga uppdrag:

Suppleant i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag.

### Bakgrund:

Tidigare aktieförvaltare av Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Småbolag Sverige.

## ANDERS NILSSON

Styrelseordförande från 2017

och styrelseledamot sedan 2011.

Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

### Övriga uppdrag:

Bl.a styrelseordförande i Adviceu AB, Specialistläkarhuset i Sundsvall AB, SSG Standard Solutions Group AB, Castanum Förvaltning AB och styrelseledamot i Lime Technologies Sweden AB (publ), Implementeringssystem i Sundsvall AB, Frontit AB, Eurocon Consulting AB (publ), Polskenet Invest AB, InCoax Networks AB (publ).

### Bakgrund:

Tidigare vd och koncernchef för IT-konsultbolaget Know It AB (publ) 2003–2011. 2006–2008 ordförande för Academedia (publ).

## NILS STYF

Styrelseledamot sedan 2019.

Född 1976.

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

### Övriga uppdrag:

Vd i Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i alla hel- och delägda dotterbolag till Hemsö Fastighets AB.

### Bakgrund:

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

| Ledamot                | Oberoende i förhållande till |        |                   |         | Deltagande av totalt antal möten |                         |        | Aktieinnehav per 2019-12-31 |                 |
|------------------------|------------------------------|--------|-------------------|---------|----------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                        | Invalid                      | Avgått | Större aktieägare | Bolaget | Styrelsemöten                    | Revisions-utskottsmöten | Arvode | Stamaktier                  | Preferensaktier |
| Åsa Bergström          | 2016                         |        | Ja                | Ja      | 13/13                            | 4/4                     | 220    | 9 700                       | 700             |
| Lars Göran Bäckvall    | 2010                         |        | Nej               | Ja      | 13/13                            |                         | 165    | 13 484 267                  | 2 066 707       |
| Mia Bäckvall Juhlin    | 2019                         |        | Nej               | Ja      | 10/10                            |                         | 165    | 131 909                     | 22 110          |
| Gunnar Lindberg        | 2016                         |        | Ja                | Ja      | 13/13                            | 4/4                     | 220    | 25 000                      | 10 000          |
| Anders Nilsson (ordf.) | 2011                         |        | Ja                | Ja      | 13/13                            |                         | 330    | 128 500                     | -               |
| Nils Styf              | 2019                         |        | Ja                | Ja      | 10/10                            |                         | 165    | 15 656                      | -               |
| Olof Johansson*        | 2017                         | 2019   | Ja                | Ja      | 3/3                              |                         | -      | -                           |                 |

\* Olof Johansson avgick från styrelsen vid bolagsstämman den 2 maj 2019, vid samma tillfälle valdes Mia Bäckvall Juhlin och Nils Styf in i styrelsen.



## Ledning

NP3s ledningsgrupp bestod under verksamhetsåret av fyra personer. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Utöver ledningsgruppen finns det fyra övriga operativa ledande befattningshavare. Aktieinnehav per 2020-02-29.



### ANDREAS WAHLÉN

*Vd sedan 2008.  
Född 1980.*

4,5 års studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering, Mittuniversitetet.

#### Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema AB.

#### Bakgrund:

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

#### Aktieinnehav i bolaget:

294 500 stamaktier (privat och via bolag), 1 200 preferensaktier (privat och via bolag) samt 61 544 teckningsoptioner.



### CARL LINTON

*Chef Investerarrelationer (IR) sedan 2015. Född 1972.*

Carl Linton avslutade sin anställning i NP3 i mars 2020.

#### Övriga uppdrag:

Styrelsesuppleant i Schumacher Sthlm Living Aktiebolag och Samalsar AB.

#### Aktieinnehav i bolaget:

1 500 stamaktier och 20 099 teckningsoptioner.



### MARIE SELIN

*Operativ chef (COO) sedan 2017. Född 1961.*

Högre företagsekonomisk utbildning – TBV.

#### Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland och Fastigo Aktiebolag.

#### Bakgrund:

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

#### Aktieinnehav i bolaget:

4 000 stamaktier och 36 621 teckningsoptioner.



### HÅKAN WALLIN

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

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

#### Övriga uppdrag:

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

#### Bakgrund:

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

#### Aktieinnehav i bolaget:

34 426 teckningsoptioner.

### Övriga operativa ledande befattningshavare



**JENS LENNEFELDT**

*Affärsansvarig, Gävle sedan 2017.  
Född 1984.*

**Aktieinnehav i bolaget:**

5 295 stamaktier, 50 preferensaktier samt 14 110 teckningsoptioner.



**MATTIAS LYXELL**

*Förvaltningschef sedan 2018.  
Född 1969.*

**Aktieinnehav i bolaget:**

500 stamaktier, 100 preferensaktier samt 4 448 teckningsoptioner.



**MARIA PARINGER**

*Affärschef Norr sedan 2018.  
Född 1974.*

**Aktieinnehav i bolaget:**

12 542 teckningsoptioner.



**ANNA WIRTÉN**

*Redovisningschef sedan 2015.  
Född 1976.*

**Aktieinnehav i bolaget:**

20 131 teckningsoptioner.