

# Bokslutskommuniké

januari–december 2015

## januari–december

- Intäkterna ökade med 63 % till 408 MSEK (250)
- Driftöverskottet ökade till 302 MSEK (194)
- Överskottsgraden uppgick till 74 % (77)
- Förvaltningsresultatet blev 202 MSEK (111) vilket är en ökning med 82 %
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 68 MSEK (57)
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 580 MSEK jämfört mot 3 333 vid årets ingång.
- Tillträden av fastigheter för 1 142 MSEK och försäljning av sex fastigheter för 75 MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 188 MSEK (141) vilket motsvarar 3,83 SEK/aktie (4,45 efter utspädning, respektive 5,53 före utspädning)
- Styrelsen föreslår utdelning för 2015 med 2,15 SEK/aktie

## oktober–december

- Intäkterna för kvartalet ökade till 113 MSEK (88)
- Förvaltningsresultatet för kvartalet blev 50 MSEK (44)
- Resultat efter skatt för kvartalet uppgick till 40 MSEK (60)

"Det skall märkas att NP3 är ett kassaflödesorienterat bolag: Från våra fastigheter till våra ägare. Styrelsen föreslår därför en utdelning om 2,15 SEK per aktie."

Andreas Nelvig, VD



## Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

## Affärsidé

Med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige.

## Finansiella mål

NP3s mål är att över tid ha en god avkastning på eget kapital. Det ska ske genom att hålla en överskottsgrad som överstiger 75 procent och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger 7,5 procent. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.

## Väsentliga händelser

- Under fjärde kvartalet har NP3 tillträtt 19 fastigheter om sammanlagt 50 000 kvadratmeter och ett aggregerat hyresvärde om drygt 43 miljoner kronor.
- Den 3 september offentliggjorde NP3 att bolaget emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. En notering av obligationslånet skedde vid Nasdaq Stockholm den 14 oktober 2015.
- Under året har NP3 gjort fastighetsförvärv och intäkts-höjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd till ett värde av 1 369 miljoner kronor. Vilket innebär att NP3 når målet om 1,3 miljarder i tillväxt under året. (Dock är fyra fastigheter i Umeå till ett värde av 119 miljoner kronor ej tillträdna.)
- Antalet medarbetare har vuxit från 15 till 20 under 2015.
- Styrelsen har beslutat att föreslå årsstämman om en utdelning om 2,15 kronor per aktie för verksamhetsåret 2015.
- En riktad nyemission om 1 900 000 aktier har gjorts till Fjärde AP-fonden.

## Marknadskommentar

På den norrländska fastighetsmarknaden genomfördes fastighetsaffärer (>50 MSEK) till ett samlat fastighetsvärde om 5,7 miljarder under årets sista kvartal. Transaktionsvolymen för året uppgår till 18,5 miljarder vilket är 90 procent högre än i fjol. NP3 genomförde fyra förvärv under 2015 som översteg 50 MSEK till ett sammanlagt värde av 736 MSEK. De senaste tio åren har Norrland legat på sju procent av transaktionsvolymen i Sverige. Under 2015 har den siffran ökat till elva procent. Av Norrlandslänen var det Västerbotten som stod för den största delen av transaktionsvolymen. Även Norrbotten och Jämtland finns med bland Sverigetoppen av länen. Av volymen var bostäder det segment som var störst (41 %) mycket tack vare Rikshems bostadsköp från Akelius. Handel var näst största segment med 26 procent.

Källa: Pangea och Fastighetsnytt

# 230

MSEK, förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga

| Nyckeltal 2015                                  | Helår<br>jan-dec | Kvartal 4<br>okt-dec | Kvartal 3<br>juli-sept | Kvartal 2<br>april-juni | Kvartal 1<br>jan-mars |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Utfall                                          |                  |                      |                        |                         |                       |
| Hyresintäkter, MSEK                             | 408              | 113                  | 106                    | 99                      | 89                    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                     | 92               | 92                   | 91                     | 92                      | 91                    |
| Överskottsgrad, %                               | 74               | 72                   | 80                     | 75                      | 69                    |
| Förvaltningsresultat, MSEK                      | 202              | 50                   | 62                     | 50                      | 40                    |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK             | 68               | 16                   | 25                     | 14                      | 14                    |
| Marknadsvärde fastighetsportfölj, MSEK          | 4 580            | 4 580                | 4 179                  | 3 922                   | 3 371                 |
| Förvärvade tillträdna fastigheter, MSEK         | 1 142            | 410                  | 173                    | 536                     | 23                    |
| Aktierelaterade*                                |                  |                      |                        |                         |                       |
| Utestående antal aktier                         | 50 351           | 50 351               | 50 351                 | 48 451                  | 48 451                |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie                 | 4,10             | 0,99                 | 1,24                   | 1,04                    | 0,82                  |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie                 | 3,83             | 0,80                 | 1,32                   | 0,89                    | 0,81                  |
| Eget kapital, SEK/aktie                         | 35,23            | 35,23                | 34,39                  | 32,99                   | 32,60                 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie | 37,53            | 37,53                | 36,23                  | 34,57                   | 33,89                 |
| Börskurs per bokslutsdag, SEK/aktie             | 43,40            | 43,40                | 36,30                  | 35,40                   | 40,00                 |

\*Aktierelaterade nyckeltal avseende resultat är beräknade på genomsnittligt antal aktier.



# VD har ordet

För ett år sedan lämnade NP3 sin första rapport som börsnoterat bolag. Att nu få chansen att summera ett helår som noterat bolag är hedrande. Det är NP3s femte bokslut och år som vi nu summerar och mycket är sig likt vilket är något som gör mig glad. Vår idé med kommersiella fastigheter i norra Sverige har varit lyckad, tillväxten och kassaflödet från verksamheten har varit stark.

Jag ser i dag ett NP3 med en stabil bas som kan fortsätta sin tillväxt på ett tryggt sätt upp till de åtta till tio miljarder kronor i fastighetsvärde som är vårt mål. Ett mål som vi skall nå på tre till fem års sikt. För att fortsatt kunna bibehålla en bra avkastning, hyresgäster och kvalitet på vårt bestånd kommer vi framgent att lägga ökat fokus på förädling av våra befintliga fastigheter. NP3 har idag byggrätter och möjliga byggrätter om över 55 000 kvadratmeter som vi skall använda i högre grad än idag. Vi har under 2015 färdigställt tre projekt varav två i Umeå och ett i Piteå. Projekt där vi fått väldigt starka hyresgäster med långa hyresavtal som exempelvis Axfood, Swedol och Skanska. Det är angeläget att i våra egna projekt satsa på energisnåla fastigheter som även ger den avkastning som motsvarar våra högt ställda krav. Målet för 2016 är att nå en volym om cirka 250 MSEK i projektinvesteringar. Till detta skall vi addera vårt mål om en transaktionsvolym på cirka 1 MDSEK som vi till stor del skall finna ute i vår organisations lokala nätverk.

Helårets intäkter summeras i en tillväxt på 63 procent medan förvaltningsresultatet når en tillväxt om drygt 80 procent. Årets förvaltningsresultat om 202 MSEK ger cirka fyra kronor per aktie vilket jag nöjd över då vi under tredje kvartalet har emitterat fler aktier. Överskottsgraden når 74 procent för 2015 vilket är över vår förväntan men dock under vårt riktmärke om 75 procent.

Förvaltningsresultatet är centralt för NP3 då vi skall tjäna pengar på våra hyror och vår effektivitet. NP3s fokus är inte värdeförändringar utan kassaflöde. Vi presenterar därför för första gången en intjäningsförmåga i rapporten. Jag tror den kommer hjälpa många att följa det vi presterar i vår tillväxtresa. Vi har per 1 januari 2016 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 230 MSEK eller cirka 4,55 kronor per aktie. Under året skall vi fortsätta ha en stark tillväxt som till stor del kommer finansieras från vår befintliga kassa och kassaflöde - vilket kommer stärka resultatet per aktie. En betydande del av vårt kassaflöde går också tillbaka till våra aktieägare. Det skall märkas att NP3 är ett kassaflödesorienterat bolag. Från våra fastigheter



till våra ägare. Styrelsen föreslår därför en utdelning om 2,15 kronor per aktie.

Årets fjärde kvartal var ett bra kvartal för NP3 med en fortsatt stark tillväxt. Jämfört med föregående år är tillväxttakten cirka 30 procent på hyresintäkterna och nästan 25 procent på driftöverskottet. Kvartalets förvaltningsresultat pressas ner av den centrala administrationen. Rensat från kundförluster och övriga kostnader av engångskaraktär så ligger NP3s centrala administrationskostnad för det fjärde kvartalet på cirka 7,5 MSEK vilket kan ses som en normal nivå. En nivå som gör att vi kan växa med ansvar och trygghet under 2016.

Värdeförändringarna fortsätter att gå i positiv riktning och det är den känsla som vi upplever i marknaden, en stark efterfrågan. Totalt på helåret uppgår värdeförändringarna till 68 MSEK.

Min ambition är att fortsätta driva bolaget i samma riktning som tidigare det vill säga stark tillväxt under ansvar. Den utstakade kursen är ett ökat förvaltningsresultat, en fortsatt stark utdelning och att tillsammans med organisationens engagemang driva NP3 mot nya högt uppsatta mål.

Andreas Nelvig, VD

# Nyckeltal

|                                                                           | 2015<br>3 mån<br>okt–dec | 2014<br>3 mån<br>okt–dec | 2015<br>helår<br>jan–dec | 2014<br>helår<br>jan–dec |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                                               |                          |                          |                          |                          |
| Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st                    | 163                      | 125                      | 163                      | 125                      |
| Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm | 614                      | 473                      | 614                      | 473                      |
| Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK                         | 4 580                    | 3 333                    | 4 580                    | 3 333                    |
| Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm                                      | 7 464                    | 7 044                    | 7 464                    | 7 044                    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                               | 92                       | 93                       | 92                       | 94                       |
| Överskottsgrad, %                                                         | 72                       | 75                       | 74                       | 77                       |
| Direktavkastning, %                                                       | 1,9                      | 2,0                      | 7,8                      | 8,0                      |
| <b>Finansiella</b>                                                        |                          |                          |                          |                          |
| Avkastning på eget kapital, %                                             | 2,3                      | 4,3                      | 11,5                     | 15,2                     |
| Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %                       | 2,3                      | 4,3                      | 11,5                     | 13,6                     |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                                   | 1,6                      | 1,3                      | 1,6                      | 1,3                      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                   | 3,4                      | 3,9                      | 4,1                      | 3,5                      |
| Belåningsgrad fastigheter, %                                              | 56,3                     | 58,4                     | 56,3                     | 58,4                     |
| Soliditet, %                                                              | 35,9                     | 41,5                     | 35,9                     | 41,5                     |
| Genomsnittlig ränta, %                                                    | 2,64                     | 2,73                     | 2,64                     | 2,73                     |
| <b>Aktierelaterade före utspädning</b>                                    |                          |                          |                          |                          |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental                                 | 50 351                   | 48 451                   | 50 351                   | 48 451                   |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental                                | 50 351                   | 43 035                   | 49 227                   | 25 529                   |
| Eget kapital, SEK/aktie                                                   | 35,23                    | 31,79                    | 35,23                    | 31,79                    |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie                           | 37,53                    | 32,90                    | 37,53                    | 32,90                    |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie                                           | 0,99                     | 1,0                      | 4,10                     | 4,34                     |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie                                           | 0,80                     | 1,40                     | 3,83                     | 5,53                     |
| Utdelning, SEK/aktie (Förslag för 2015)                                   | -                        | -                        | 2,15                     | 0,50                     |
| <b>Aktierelaterade efter utspädning</b>                                   |                          |                          |                          |                          |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental                                 | 50 351                   | 48 451                   | 50 351                   | 48 451                   |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental                                | 50 351                   | 43 035                   | 49 227                   | 33 628                   |
| Eget kapital, SEK/aktie                                                   | 35,23                    | 31,79                    | 35,23                    | 31,79                    |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie                                           | 0,99                     | 1,0                      | 4,10                     | 3,29                     |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie                                           | 0,80                     | 1,40                     | 3,83                     | 4,45                     |
| Aktiekurs vid periodens slut                                              | 43,40                    | 34,60                    | 43,40                    | 34,60                    |

- NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.
- Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.
- Eget kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1 per 2014.

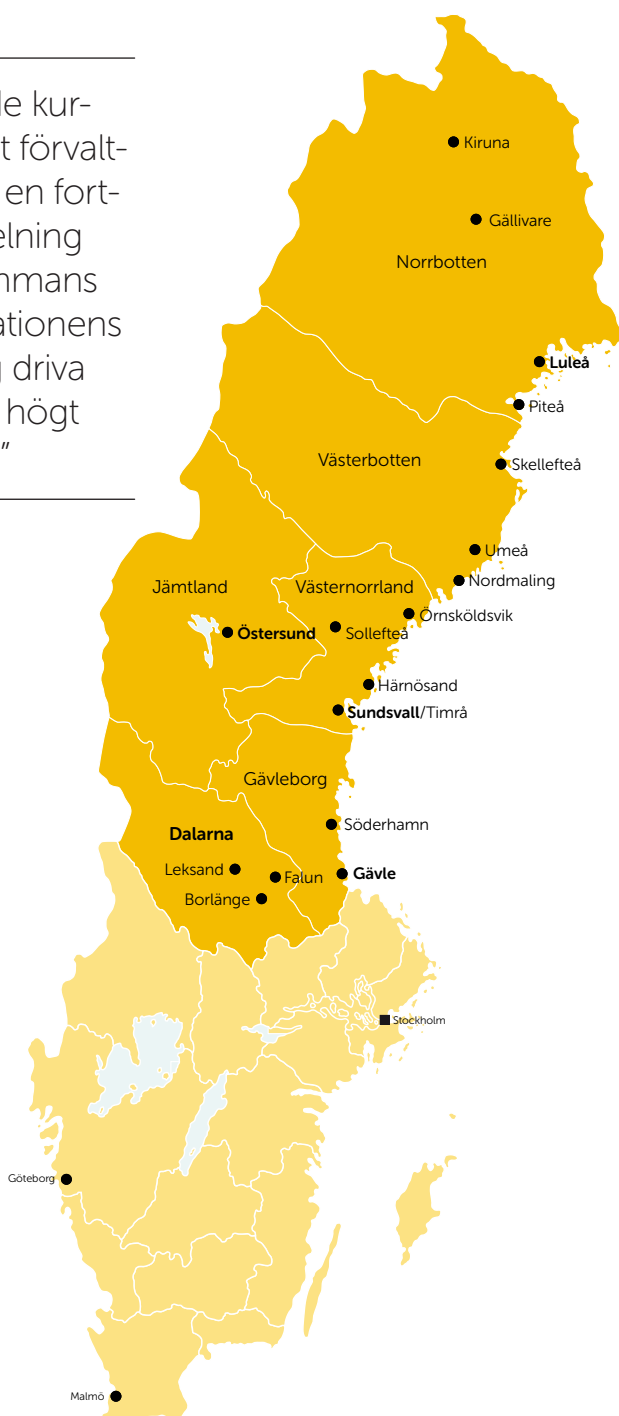


## Om NP3

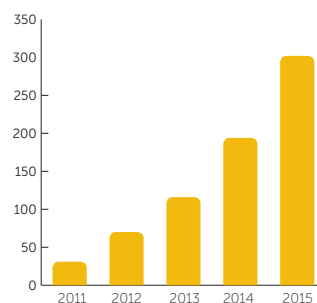
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga 7,5 procent enligt bolagets finansiella mål. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

”Den utstakade kursen är ett ökat förvaltningsresultat, en fortsatt stark utdelning och att tillsammans med organisationens engagemang driva NP3 mot nya högt uppsatta mål.”

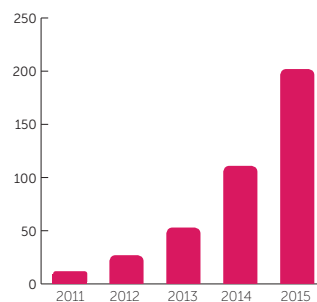
Andreas Nelvig, VD



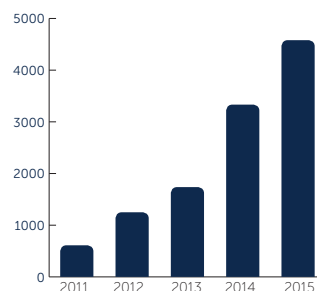
Driftsöverskott, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Fastighetsvärde, MSEK



# Fastigheter

## Fastighetsbestånd

NP3 ägde vid utgången av året 163 (125) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 614 000 (473 000) kvadratmeter fördelat på sex geografiska marknadsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt där handel står för den största delen. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 580 MSEK (3 333) och portföljens direktavkastning för året uppgick till 7,8 procent. Det innebär att NP3 når det finansiella målet om att ha en direktavkastning på fastighetsportföljen på minst 7,5 procent. Av de sex marknadsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 23

procent av marknadsvärdet och 24 procent av hyresvärdet är koncentrerat. Den dominerande fastighetskategorin är handel som står för 35 procent av hyresvärdet och innefattar dagligvaru- och konsumenthandel samt business-to-business-handel.

NP3 har drygt 1 100 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 4,4 (4,5) år. De tio största hyresgästerna sett till area fördelade sig över 23 hyreskontrakt med en hyresduration om 4,9 år och de svarade för 15 procent av den totala hyresintäkten. De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde stod för 15,7 procent av det totala hyresvärdet; fördelat på 23 avtal var dessa hyresgästers återstående avtalslängd 5,2 år.

## NP3s största hyresgäster

Baserat på area

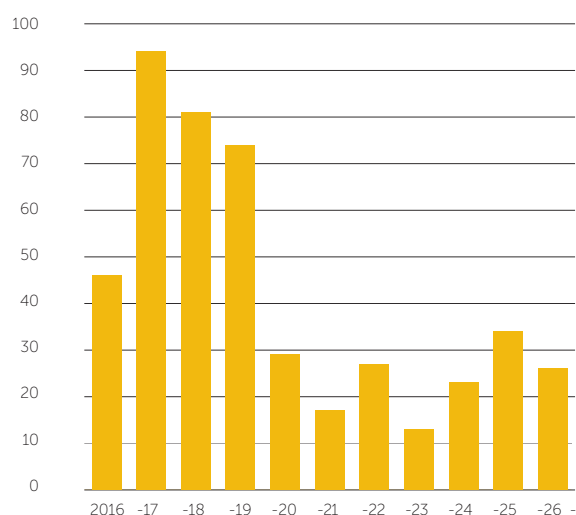
| Hyresgäst                                               | Hyrd area, kvm | Andel av total area (%) | Antal kontrakt |
|---------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Tibnor AB                                               | 11 223         | 1,8                     | 1              |
| Förlagssystem JAL AB                                    | 10 800         | 1,8                     | 1              |
| PostNord Logistics AB                                   | 10 788         | 1,8                     | 4              |
| Wipro AB                                                | 9 235          | 1,5                     | 1              |
| Svensk Cater AB                                         | 8 990          | 1,5                     | 4              |
| Ferruform AB                                            | 8 476          | 1,4                     | 2              |
| Bilbolaget                                              | 8 452          | 1,4                     | 2              |
| Ramirent AB                                             | 8 447          | 1,4                     | 5              |
| Mariedals Möbler i Umeå AB                              | 8 299          | 1,4                     | 2              |
| Nordic Flanges AB                                       | 7 974          | 1,3                     | 1              |
| <b>Totalt</b>                                           | <b>92 684</b>  | <b>15,3</b>             | <b>23</b>      |
| Återstående hyresduration för de 10 största/area 4,9 år |                |                         |                |

Baserat på hyresvärde

| Hyresgäst                                                     | Antal kontrakt |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Migrationsverket                                              | 2              |
| Tibnor AB                                                     | 1              |
| Rusta AB                                                      | 3              |
| Mariedals Möbler i Umeå AB                                    | 2              |
| PostNord Sverige AB                                           | 4              |
| Axfood Sverige AB                                             | 2              |
| Skanska Sverige AB                                            | 2              |
| Wipro AB                                                      | 1              |
| Lakkaapää Sverige AB                                          | 2              |
| Metso Sweden AB                                               | 4              |
| <b>Totalt</b>                                                 | <b>23</b>      |
| Sammanlagt hyresvärde 79 MSEK                                 |                |
| Återstående hyresduration för de 10 största/hyresvärde 5,2 år |                |

## Förfallostruktur hyreskontrakt

MSEK



## Fastighetsbeståndets fördelning

2015-12-31

| Marknadsområde               | Antal fastigheter | Area tkvm  | Hyresvärde MSEK | Fastighetsvärde MSEK |
|------------------------------|-------------------|------------|-----------------|----------------------|
| Sundsvall                    | 53                | 148        | 122             | 1 059                |
| Gävle                        | 20                | 67         | 61              | 605                  |
| Dalarna                      | 18                | 104        | 73              | 657                  |
| Östersund                    | 17                | 59         | 54              | 542                  |
| Umeå                         | 31                | 109        | 90              | 786                  |
| Luleå                        | 24                | 126        | 104             | 931                  |
| <b>Totalt</b>                | <b>163</b>        | <b>614</b> | <b>504</b>      | <b>4 580</b>         |
| Genomsnittlig kontraktslängd |                   |            |                 | 4,4 år               |

# Fastigheter

## Fastighetsbeståndets förändring

Förvärvade fastigheter, inklusive ej tillträdde, samt investeringar i befintligt bestånd överstiger det kommunicerade investeringsmålet om 1,3 miljarder för 2015.

NP3 har under året förvärvat fastigheter till ett värde av 1 142 MSEK och investerat 108 MSEK i befintliga fastigheter och projekt. Fastighetsbeståndet har vuxit via förvärv och egna projekt med cirka 137 000 kvadratmeter i uthyrningsbar area vilket motsvarar 30 procents ökning.

Bolagets mål är att uppnå minst 100 000 kvadratmeter i uthyrningsbar yta i alla våra sex geografiska marknader. Vid årets början var målet uppnått endast i marknadsområde Sundsvall. Vid årets slut hade NP3 nått målet i ytterligare tre affärsområden: Luleå, Umeå och Dalarna.

Vidare har fyra fastigheter förvärvats i Umeå med ett underliggande fastighetsvärde om 118,8 miljoner kronor men med tillträde under 2016. De har en total yta om drygt 14 000 kvadratmeter och ett hyresvärde om 9,7 MSEK. Under året har fastigheter avyttrats med en sammanlagd yta om drygt 10 000 kvadratmeter.

Den största tillväxten under året har skett i marknadsområdena Luleå och Östersund vars fastighetsvärden stigit med 111 respektive 65 procent och uthyrbara ytan med 97 procent i respektive marknadsområde. Tack vare goda lägen och önskvärda hyresgäster med långa avtal har segmentet kontor ökat med fem procentenheter under året och står nu för 24 procent av hyresvärdet. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med sex procent

vilket främst är en följd av dyrare förvärvade fastigheter exempelvis kontor i bra lägen samt uppvärdering av befintliga fastigheter.

## Fastighetsvärdering

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. Bolagets styrelse fastställer portföljens marknadsvärde. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms.

NP3s värderingsmodell innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månaders period enligt ett rullande schema. Externa värderingar inhämtas från Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB samt NAI Svefa.

Samtliga fastigheter har värderats under perioden vilket resulterat i positiva orealiserade värdeförändringar på 63 MSEK vilket motsvarar drygt en procent av portföljens värde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav på vissa orter med god lokal efterfrågan samt omvärdering som uppstår vid förvärv till följd av prisavdrag för latent skatt. Under året har försäljningar av fastigheter medfört realiserade värdeförändringar på 5 MSEK. Det samlade värdet på bolagets förvaltningsfastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 4 580 MSEK.

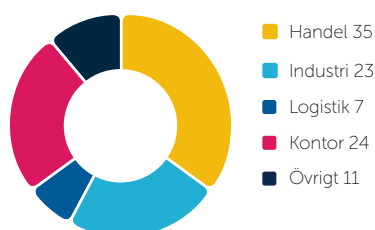
## Förvaltningsfastigheter, värdeförändring MSEK

|                                        | 2015<br>helår | 2014<br>helår |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående värde                         | 3 333         | 1 737         |
| Förvärv av fastigheter                 | 1 142         | 1 527         |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 108           | 26            |
| Försäljningar                          | -70           | -14           |
| Realiserad värdeförändring             | 5             | 2             |
| Orealiserad värdeförändring            | 63            | 55            |
| Utgående värde                         | 4 580         | 3 333         |
| Förvärvade ej tillträdde fastigheter   | 119           | -             |

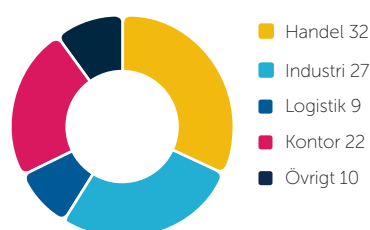
## Känslighetsanalys fastighetsvärdering per 31 dec 2015

|                         | Förändring +/- | Resultateffekt<br>+/- före skatt |
|-------------------------|----------------|----------------------------------|
| Marknadsvärde fastighet | 5 %            | 229 MSEK                         |
| Direktavkastningskrav   | 0,25 %         | 136 MSEK                         |
| Hyresintäkter           | 80 SEK/kvm     | 43 MSEK                          |
| Fastighetskostnader     | 20 SEK/kvm     | 12 MSEK                          |
| Vakansgrad              | 1 %            | 5 MSEK                           |

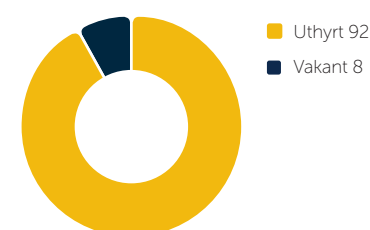
## Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



## Area per fastighetskategori, (%)



## Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)





# Fastigheter

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per den 1 januari 2016

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

| Aktuell intjäningsförmåga, MSEK       | 1 januari 2016 |
|---------------------------------------|----------------|
| Justerat hyresvärde                   | 500            |
| Vakans                                | -40            |
| Hyresintäkter                         | 460            |
| Fastighetskostnader                   | -106           |
| Fastighetsskatt                       | -15            |
| <b>Driftöverskott</b>                 | <b>339</b>     |
| Central administration                | -31            |
| Finansnetto                           | -78            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>           | <b>230</b>     |
| <b>Förvaltningsresultat SEK/aktie</b> | <b>4,57</b>    |

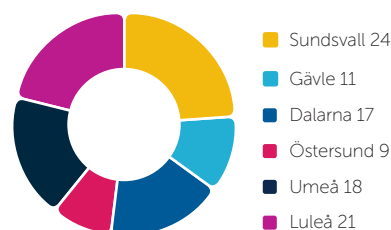
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och utflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomt-rättsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuellt taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomt-rättsavgäld.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2016.

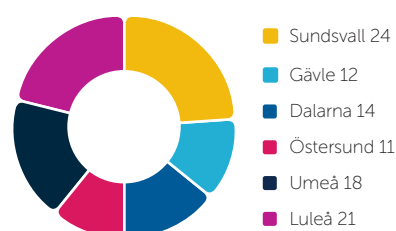
”Vi har per 1 januari 2016 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 230 MSEK eller cirka 4,55 kronor per aktie.”

Andreas Nelvig, VD

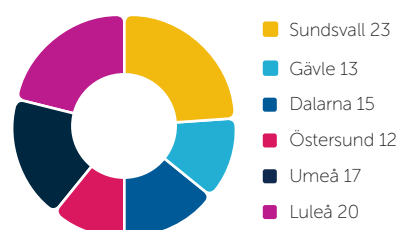
Area kvm per marknadsområde (%)



Hyresvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per marknadsområde (%)



# Fastigheter

## Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i marknadsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Marknadsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sammanställningen visar intäkter och kostnader för de olika områdena i rapportperioden januari-december och för samma period i jämförelseåret.

### Resultat per segment

NP3 har nu passerat 100 000 kvadratmeter i fyra av affärsområdena. Överskottsgraden blir 74 procent vilket är väl i nivå med bolagets förväntan men under långsiktiga målet om 75 procent.

Västernorrland är det av Norrlandslänen som haft lägst transaktionsvolym under 2015 och även NP3 har varit sparsamma med transaktioner i affärsområde Sundsvall, främst på grund av att bolaget redan har en fullgod volym i regionen. Överskottsgraden tyngs dels av strategiska förvärv från 2014 som gjordes på en lägre överskottsgrad och som nu slår fullt ut på helåret, dels av att Härnösand har en högre vakans och lägre överskottsgrad som påverkar hela marknadsområdet. Avkastningen i marknadsområdet är dock fortsatt stabil.

Umeå har haft en bra tillväxt under året och har nu passerat

100 000 kvadratmeter i uthyrbar yta vilket är den minimivolym NP3 vill uppnå i alla våra regioner för att kunna möta kundernas lokalbehov, förbättra servicenivån samt uppnå en effektivare förvaltning. NP3 märker av en positiv uthyrningstrend under året, dock så trycks överskottsgraden ner av samma strategiska förvärv från 2014 som för Sundsvall.

Dalarna är en stabil marknad som kännetecknas av en hög överskottsgrad och en låg vakansnivå. Marknadsområdet har även relativt lägre hyror än övriga områden.

Med bibehållen hög överskottsgrad har Östersund vuxit kraftigt under året och fastighetsvärdet har ökat med 65 procent och ytan har nära fördubblats. En affärsansvarig är anställd från och med februari 2016 vilket kommer få god effekt för en fortsatt trygg och lönsam tillväxt.

Luleå är det affärsområde som haft kraftigast tillväxt under året. Flera uthyrningar har gjorts under det fjärde kvartalet och 2016 ser ljus ut för Luleå. Under året förvärvade NP3 sina första fastigheter i Piteå som tillhör marknadsområde Luleå.

Gävle är en prioriterad ort där bolaget vill växa ytterligare då minimimålet om 100 000 kvadratmeter i yta ännu inte är nått. Vakansnivån är den lägsta av alla marknadsområden. Dock kommer den under 2016 att öka något mot en mer normaliserad nivå.

### Segmentsrapportering i sammandrag

| (12 mån) MSEK                | Sundsvall  |            | Gävle      |            | Dalarna    |            | Östersund  |            | Umeå       |            | Luleå      |            | Ej fördelade kostnader |            | Totalt koncernen |            |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|------------|------------------|------------|
|                              | 2015 helår | 2014 helår | 2015 helår | 2014 helår | 2015 helår | 2014 helår | 2015 helår | 2014 helår | 2015 helår | 2014 helår | 2015 helår | 2014 helår | 2015 helår             | 2014 helår | 2015 helår       | 2014 helår |
| Hysesintäkter                | 121,4      | 89,0       | 53,6       | 49,6       | 68,4       | 51,2       | 34,5       | 30,9       | 75,1       | 28,2       | 89,9       | 15,3       | 0                      | 0          | 442,8            | 265,8      |
| Vakans                       | -13,3      | -6,0       | -1,2       | -1,8       | -3,7       | -2,7       | -1,1       | -0,3       | -6,3       | -1,8       | -9,8       | -1,2       | 0                      | 0          | -35,3            | -15,5      |
| Reparationer och underhåll   | -5,7       | -2,2       | -2,8       | -1,5       | -2,6       | -0,9       | -2,0       | -0,5       | -1,8       | -0,5       | -2,4       | -0,3       | 0                      | 0          | -18,9            | -5,9       |
| Fastighetskostnader          | -21,2      | -14,3      | -5,9       | -5,6       | -8,7       | -8,2       | -1,9       | -2,1       | -15,7      | -4,7       | -13,3      | -1,7       | -9,4                   | -6,0       | -74,2            | -43,3      |
| Fastighetsskatt              | -2,9       | -1,7       | -1,6       | -1,6       | -2,3       | -1,8       | -1,7       | -1,4       | -2,6       | -1,0       | -1,8       | -0,5       | 0                      | 0          | -12,9            | -7,2       |
| Driftöverskott               | 78,3       | 64,8       | 42,0       | 39,1       | 51,1       | 37,6       | 27,8       | 26,6       | 48,7       | 20,2       | 62,7       | 11,6       | -9,4                   | -6,0       | 301,6            | 193,9      |
| Överskottsgrad, %            | 72         | 78         | 80         | 82         | 79         | 78         | 83         | 87         | 71         | 77         | 78         | 82         |                        |            | 74               | 77         |
| Antal fastigheter            | 53         | 51         | 20         | 18         | 18         | 17         | 17         | 4          | 31         | 25         | 24         | 10         |                        |            | 163              | 125        |
| Uthyrningsbar yta, tusen kvm | 148        | 146        | 67         | 56         | 104        | 98         | 59         | 30         | 109        | 80         | 126        | 64         |                        |            | 614              | 473        |
| Hyresvärde, tkr              | 122        | 123        | 61         | 51         | 73         | 67         | 54         | 31         | 90         | 62         | 104        | 51         |                        |            | 504              | 385        |
| Ekonomisk vakans*, %         | 10         | 11         | 6          | 4          | 5          | 6          | 4          | 5          | 9          | 6          | 10         | 14         |                        |            | 8                | 8          |
| Fastighetsvärde              | 1 059      | 1 009      | 605        | 477        | 657        | 578        | 542        | 328        | 786        | 500        | 931        | 441        |                        |            | 4 580            | 3 333      |

\* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 302 MSEK (194) och resultat före skatt 270 MSEK (171) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

# Förvärvade fastigheter

|    | Fastighet            | Ort        | Segment  | Yta    | Hyresvärde | Uthyrningsgrad vid förvärstidpunkt |
|----|----------------------|------------|----------|--------|------------|------------------------------------|
| Q1 | Granlo 3:335         | Sundsvall  | Industri | 1 279  | 626        | 100 %                              |
|    | Sköns Prästbord 2:5  | Sundsvall  | Industri | 2 642  | 1 498      | 100 %                              |
| Q2 | Bergnäset 2:433      | Luleå      | Industri | 1 158  | 774        | 53 %                               |
|    | Bergnäset 3:51       | Luleå      | Logistik | 1 486  | 1 236      | 76 %                               |
|    | Bergnäset 3:54       | Luleå      | Kontor   | 2 890  | 2 374      | 92 %                               |
|    | Bergnäset 3:6 & 3:7  | Luleå      | Industri | 789    | 794        | 100 %                              |
|    | Bruket 2             | Umeå       | Industri | 1 680  | 1 164      | 100 %                              |
|    | Flygfisken 3 & 4     | Luleå      | Handel   | 6 227  | 5 514      | 100 %                              |
|    | Gällivare 12:334     | Gällivare  | Industri | 14 171 | 16 410     | 100 %                              |
|    | Karossen 1           | Skellefteå | Handel   | 4 325  | 3 391      | 69 %                               |
|    | Laven 2              | Umeå       | Kontor   | 5 219  | 5 223      | 82 %                               |
|    | Stadsön 8:11         | Piteå      | Handel   | 3 106  | 2 783      | 100 %                              |
|    | Stadsön 8:34         | Piteå      | Handel   | 3 441  | 2 491      | 86 %                               |
|    | Stadsön 8:36         | Piteå      | Handel   | 3 400  | 3 442      | 100 %                              |
|    | Stadsön 8:37         | Piteå      | Handel   | 1 876  | 1 619      | 94 %                               |
|    | Stadsön 8:38         | Piteå      | Handel   | 2 215  | 2 024      | 100 %                              |
|    | Stadsön 8:5          | Piteå      | Industri | 3 998  | 2 163      | 100 %                              |
|    | Stadsön 8:50         | Piteå      | Handel   | 7 790  | 7 402      | 95 %                               |
|    | Stadsön 8:9          | Piteå      | Handel   | 5 438  | 4 367      | 100 %                              |
|    | Syllen 12            | Umeå       | Kontor   | 1 125  | 694        | 100 %                              |
|    | Vallbacken 21:6      | Gävle      | Övrigt   | 1 790  | 1 882      | 100 %                              |
| Q3 | Nacksta 5:19         | Sundsvall  | Handel   | 2 325  | 2 340      | 96 %                               |
|    | Baggen 7             | Sundsvall  | Handel   | 2 788  | 2 066      | 100 %                              |
|    | Björnjägaren 3       | Umeå       | Handel   | 11 242 | 10 970     | 97 %                               |
|    | Einar 10             | Borlänge   | Övrigt   | 6 753  | 6 069      | 100 %                              |
|    | Sköns Prästbord 1:82 | Sundsvall  | Industri | 992    | 695        | 0 %                                |
| Q4 | Droskan 2            | Östersund  | Kontor   | 1 093  | 844        | 36 %                               |
|    | Släpvagnen 6         | Östersund  | Handel   | 2 082  | 1 609      | 100 %                              |
|    | Snöslungan 8         | Östersund  | Handel   | 2 632  | 1 767      | 86 %                               |
|    | Svarven 10           | Östersund  | Industri | 4 783  | 3 611      | 100 %                              |
|    | Traktorn 1           | Östersund  | Handel   | 2 025  | 1 434      | 100 %                              |
|    | Trucken 7            | Östersund  | Industri | 1 887  | 1 576      | 76 %                               |
|    | Åkeriet 11           | Östersund  | Kontor   | 2 650  | 3 111      | 70 %                               |
|    | Cisternen 26         | Umeå       | Kontor   | 4 599  | 6 355      | 100 %                              |
|    | Hjultraktorn 1       | Östersund  | Handel   | 1 864  | 1 917      | 100 %                              |
|    | Hjultraktorn 2       | Östersund  | Kontor   | 1 516  | 1 544      | 100 %                              |
|    | Hjultraktorn 3       | Östersund  | Mark     | 0      | 0          |                                    |
|    | Hjultraktorn 4       | Östersund  | Mark     | 0      | 0          |                                    |
|    | Lastbilen 1          | Östersund  | Industri | 7 188  | 5 660      | 99 %                               |
|    | Lastbilen 2          | Östersund  | Handel   | 1 296  | 1 648      | 100 %                              |
|    | Matrisen 2-4         | Umeå       | Handel   | 2 850  | 1 654      | 100 %                              |
|    | Brynäs 32:3          | Gävle      | Övrigt   | 2 575  | 1 866      | 100 %                              |
|    | Kungsbäck 4:6        | Gävle      | Kontor   | 1 962  | 3 023      | 100 %                              |
|    | Sörby Urfjäll 37:1   | Gävle      | Industri | 5 501  | 2 930      | 94 %                               |
|    | Vivstamon 1:86       | Timrå      | Industri | 3 472  | 2 939      | 100 %                              |

# Finansiering

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut per den 31 december 2015 uppgick till 2 849 MSEK (1 947) fördelat på 2 482 MSEK långfristigt, 300 MSEK obligationslån och 67 MSEK kortfristiga skulder. Därutöver har bolaget räntebärande skulder i form av säljreverser som uppgick till 18 MSEK.

Bolaget emitterade under september ett icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK inom ett totalt rambelopp om 500 MSEK. Obligationslånet har börsnoterats och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 mån + 490 räntepunkter och förfaller i oktober 2018.

Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 36 MSEK (44) inom tolv månader. För dessa krediter finns bekräftade åtagande från kreditinstitut att lämna långfristiga krediter. Av kortfristiga skulder till kreditinstitut 67 MSEK (60) avser 56 MSEK (60) löpande amorteringar inom tolv månader.

## Låneportföljen

NP3s låneportfölj består av låneavtal med banker och obligationslån. Låneportföljen fördelas på 79 lån hos åtta olika kreditgivare. Outnyttjade kreditramar uppgick till 270 MSEK. Per 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,25 år (3,3).

Belåningsgraden uppgick till 56,3 procent (58,4). Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 60–70 procent.

## Räntebindning och genomsnittlig låneränta

Av låneportföljen är totalt 61,1 procent motsvarande 1 741 MSEK bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sex år enligt tabell.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 16 månader (22) och genomsnittliga låneräntan uppgick till

2,38 procent (2,71) för fastighetskrediter och 2,64 procent inklusive obligationslån.

## Derivat

Vid periodens utgång har bolagets samtliga ränteswapavtal löpt ut och derivatportföljen uppgår därmed till noll. Värdeförändringen i derivat uppgick för året till 49 KSEK (2 217).

## Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 1 774 MSEK eller 35,23 kronor per aktie. Styrelsen beslutade den 1 juli, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 23 april 2015, om en riktad emission om 1 900 000 aktier till Fjärde AP-fonden till ett pris av 35,60 kronor per aktie, totalt 67,6 MSEK. Emissionen slutfördes den 4 augusti 2015. Soliditeten vid rapportdagen uppgick till 35,9 procent (41,5).

På årsstämman den 23 april 2015 fattades beslut om utdelning om 0,50 kronor per aktie, totalt cirka 24 MSEK. Utbetalning har skett per 30 april 2015 via Euroclear.

| Finansiering                      | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------|
| Antal lån                         | 79         |
| Låneskuld i bank, MSEK            | 2 549      |
| Obligationslån, MSEK              | 300        |
| Genomsnittlig ränta, låneskuld, % | 2,64       |
| Likvida medel, MSEK               | 288        |
| Belåningsgrad, %                  | 56,3       |
| Soliditet, %                      | 35,9       |

## Ränte- och kapitalbindningstruktur

| 31 dec 2015      | Räntebindning |          |          | Kapitalbindning |          |          |
|------------------|---------------|----------|----------|-----------------|----------|----------|
|                  | MSEK          | Ränta, % | Andel, % | MSEK            | Ränta, % | Andel, % |
| -12 mån          | 1 741         | 2,44     | 61       | 36              | 1,90     | 1        |
| 1–2 år           | 305           | 2,89     | 11       | 531             | 2,53     | 19       |
| 2–3 år           | 452           | 2,90     | 16       | 893             | 3,41     | 31       |
| 3–4 år           | 68            | 4,10     | 2        | 574             | 2,02     | 20       |
| 4–5 år           | 175           | 2,68     | 6        | 633             | 2,23     | 22       |
| 5–10 år          | 108           | 3,23     | 4        | 182             | 2,77     | 7        |
| Summa/genomsnitt | 2 849         | 2,64     | 100      | 2 849           | 2,64     | 100      |



# NP3-aktien

NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 3 054 aktieägare. Under det fjärde kvartalet har NP3 haft ett positivt nettoinflöde av nya aktieägare. Under 2015 ökade NP3-aktien i värde med 25 procent. Slutkursen den sista handelsdagen 2015 var 43,40 SEK vilket motsvarar ett börsvärde om drygt 2 185 MSEK. Från och med verksamhetsåret 2015 gäller att utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Styrelsen föreslår en utdelning för 2015 om 2,15 SEK (0.50) per aktie vilket är i nivå med utdelningspolicyn.

## Emission

Under tredje kvartalet gjorde NP3 en riktad nyemission till Fjärde AP-fonden. Nyemissionen medförde att antalet aktier i NP3 Fastigheter ökade med 1 900 000 aktier till totalt 50 351 467 aktier, och aktiekapitalet ökar med 6 650 000 SEK från 169 580 135 SEK till totalt 176 230 135 SEK. Nyemissionen innebar en aktieutspädning om 3,8 procent.

## Åtagande från att sälja aktier

Av de lock up-avtal som skrevs inför noteringen med ett antal huvudägare, styrelse och ledning har alla löpt ut. Av de som hade inlåsningsavtal finns alla kvar som aktieägare.

| Antal aktier                    | Antal aktieägare | Innehav, % |
|---------------------------------|------------------|------------|
| 1-500                           | 1 846            | 0,78       |
| 501-1000                        | 453              | 0,76       |
| 1001-5000                       | 448              | 2,21       |
| 5001-10 000                     | 99               | 1,58       |
| 10 001-15 000                   | 36               | 0,93       |
| 15 001-20 000                   | 29               | 1,07       |
| 20 001-                         | 143              | 92,68      |
| <b>Antal aktieägare totalt:</b> | <b>3 054</b>     |            |

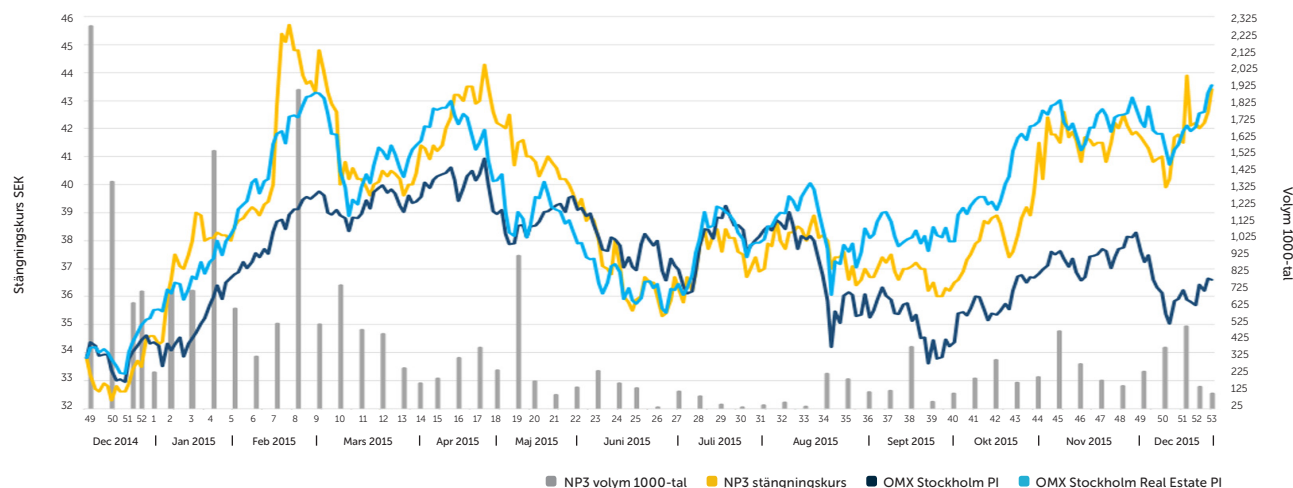
## De största aktieägarna i NP3

| Aktieägare 2015-12-31                 | Antal aktier      | Ägarandel och röstvärde |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Lars Göran Bäckvall genom bolag       | 9 639 509         | 19,1 %                  |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond       | 4 629 043         | 9,2 %                   |
| Fjärde AP-Fonden                      | 4 069 158         | 8,1 %                   |
| Östersjöstiftelsen                    | 1 901 144         | 3,8 %                   |
| Erik Selin Fastigheter AB             | 1 700 000         | 3,4 %                   |
| Polarrenen AB                         | 1 557 400         | 3,1 %                   |
| Catella Bank                          | 1 552 342         | 3,1 %                   |
| Allba Holding AB                      | 1 211 819         | 2,4 %                   |
| Avanza Pension                        | 1 087 625         | 2,2 %                   |
| Göthes Järn AB                        | 1 043 100         | 2,1 %                   |
| Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc) | 1 040 000         | 2,1 %                   |
| Fastighetsaktiebolaget Granen         | 1 000 000         | 2,0 %                   |
| Handelsbanken Liv                     | 768 830           | 1,5 %                   |
| Långnäs Invest AB                     | 700 000           | 1,4 %                   |
| Gållöfstiftelsen                      | 624 600           | 1,2 %                   |
| Didner & Gerge Fonder                 | 601 261           | 1,2 %                   |
| <b>Summa största aktieägare</b>       | <b>33 125 831</b> | <b>65,8 %</b>           |
| <b>Summa övriga aktieägare</b>        | <b>17 225 636</b> | <b>34,2 %</b>           |
| <b>Totalt antal aktier</b>            | <b>50 351 467</b> |                         |

## Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

| Stängningskurs |             | Transaktioner per handelsdag/st |              | Omsättningshastighet på årsbasis, % |              | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK |              |
|----------------|-------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|--------------|
| 31 dec 2015    | 31 dec 2014 | jan-dec 2015                    | okt-dec 2015 | jan-dec 2015                        | okt-dec 2015 | jan-dec 2015                                    | okt-dec 2015 |
| 43,4           | 34,6        | 82                              | 74           | 34,6                                | 27,5         | 2,8                                             | 2,2          |

## NP3 stängningskurser jämfört med OMXPI och PMXS Real Estate index



# Övriga kommentarer verksamheten

## Organisation och övrigt

### Personal och organisation

Vid periodens slut uppgår antalet medarbetare till 20 stycken, nio kvinnor och elva män. Sju stycken är affärsansvariga och återfinns i de olika marknadsområdena, fyra stycken arbetar med teknisk förvaltning och projekt varav en teknisk förvaltare anställdes i Sundsvall under fjärde kvartalet.

Dessutom finns en chef för investor relations som arbetar i Stockholm. Övrig personal arbetar på Sundsvallskontoret med koncerngemensamma tjänster samt ledning/stabsfunktioner. NP3 har medarbetare i Sundsvall, Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare och Borlänge och från och med januari 2016 även i Östersund.

### Transaktioner med närstående

I början av året utbetalades den första serien förfallna syntetiska optioner till medlemmar ur styrelsen och vd. Optionerna var tecknade enligt marknadsmässiga villkor.

För övrigt har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts under året.

### Händelser efter periodens utgång

NP3 och Bilhallen E14 Sundsvall AB har tecknat ett avtal avseende uppförande och förhyrning av en 2 800 kvadratmeter stor fullservice bilanläggning. Inflyttning beräknas till fjärde kvartalet 2016 och hyresavtalets längd är 15 år. Det årliga hyresvärdet ligger på drygt 2,6 miljoner kronor.

Lågpriskedjan MM Mycket mer för pengarna har hyrt 2 257 kvadratmeter i handelsområdet Solbacken i Skellefteå. Inflyttning sker den 1 april 2016 och avtalet löper på sju år. Lokalerna inrymde tidigare byggvaruhuset Lakkapåå och har i samband med de nya hyresgästerna fått ett högre hyresvärde.

En industrifastighet i Sveg om 3 643 kvadratmeter har sålts för 6,7 miljoner kronor vilket är drygt två miljoner över bokfört värde. Frånträde skedde den 4:e januari 2016. NP3 har därmed inga fastigheter i Sveg eller Härjedalen i övrigt.

Bolaget har anställt en affärsansvarig för marknadsområde Östersund och därmed har NP3 egna medarbetare i alla sex marknadsområden.

Från och med januari 2016 består NP3s ledningsgrupp av fem personer genom att den utökades med två personer, Maria Paringer och Tove Wahlén.

## Redovisningsprinciper och bedömningar

### Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning kan komma att påverkas såväl positivt som negativt av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under 2015. Mer information om bolagets risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2014 på sidorna 28 och 66.

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av IFRIC 21 Avgifter, vilken tillämpas av koncernen sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler vilka anger att statliga avgifter, för NP3 fastigheters del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året. Det under året nyupptagna obligationslånet är redovisat till upplupet anskaffningsvärde. Mer upplysningar om redovisning av finansiella instrument finns att läsa i not 26 i årsredovisningen för 2014.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapport kräver att företagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultat och finansiell ställning. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

# Rapport över totalresultat

| Rapport i sammandrag, MSEK                | 2015<br>3 mån<br>okt–dec | 2014<br>3 mån<br>okt–dec | 2015<br>12 mån<br>helår | 2014<br>12 mån<br>helår |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Intäkter                                  | 113                      | 88                       | 408                     | 250                     |
| Fastighetskostnader                       | -28                      | -20                      | -93                     | -49                     |
| Fastighetsskatt                           | -4                       | -2                       | -13                     | -7                      |
| <b>Driftöverskott</b>                     | <b>82</b>                | <b>66</b>                | <b>302</b>              | <b>194</b>              |
| Central administration                    | -11                      | -8                       | -35                     | -23                     |
| Finansiella intäkter                      | 0                        | 0                        | 1                       | 1                       |
| Finansiella kostnader                     | -21                      | -15                      | -66                     | -49                     |
| Ränta konvertibler                        | -                        | -                        | -                       | -11                     |
| <b>Förvaltningsresultat</b>               | <b>50</b>                | <b>44</b>                | <b>202</b>              | <b>111</b>              |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 16                       | 22                       | 68                      | 57                      |
| Värdeförändringar derivat                 | -                        | 1                        | 0                       | 3                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>66</b>                | <b>66</b>                | <b>270</b>              | <b>171</b>              |
| Aktuell skatt                             | 0                        | 2                        | -19                     | -7                      |
| Uppskjuten skatt                          | -25                      | -8                       | -62                     | -23                     |
| <b>Periodens resultat</b>                 | <b>40</b>                | <b>60</b>                | <b>188</b>              | <b>141</b>              |
| Övrigt totalresultat                      | -                        | -                        | -                       | -                       |
| <b>Summa årets totalresultat</b>          | <b>40</b>                | <b>60</b>                | <b>188</b>              | <b>141</b>              |

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger. Beräkning av resultat per aktie för tidigare perioder har justerats för den split som genomfördes under september 2014 genom att antal aktier har multiplicerats med 20.

|                                                   |             |             |             |             |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Resultat per aktie före utspädning</b>         | <b>0,80</b> | <b>1,40</b> | <b>3,83</b> | <b>5,53</b> |
| <b>Resultat per aktie efter utspädning</b>        | <b>0,80</b> | <b>1,40</b> | <b>3,83</b> | <b>4,45</b> |
| (Antal aktier anges i tusental)                   |             |             |             |             |
| Antal aktier vid periodens utgång                 | 50 351      | 48 451      | 50 351      | 48 451      |
| Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning  | 50 351      | 43 035      | 49 227      | 25 529      |
| Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 50 351      | 43 035      | 49 227      | 33 628      |

## Kommentar till resultat

### Intäkter, kostnader och resultat januari–december 2015

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. Balansposterna jämförs med närmast föregående årsskifte.

#### Resultat

Förvaltningsresultatet förbättrades 2015 med 82 procent och uppgick till 202 MSEK (111). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Driftöverskottet för fastigheterna uppgick till 302 MSEK (194) vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (77) vilket är i enlighet med plan för bolaget. Bidragande orsaker till den lägre överskottsgraden är framförallt förvärv av fastigheter med lägre överskottsgrad.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 68 MSEK (57) varav 63 MSEK är realiserad värdeförändring och 5 är realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter. Årets resultat efter skatt uppgick till 188 MSEK (141)

#### Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter för helåret uppgick till 408 MSEK (250) ökningen förklaras i huvudsak av förvärvade fastigheters bidrag. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid bokslutsdagen uppgick till 504 MSEK på årsbasis.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -93 MSEK (-49), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -74 MSEK (-44) samt reparationer och underhåll -19 MSEK (-5). Fastighetsskatt uppgick till -13 MSEK (-7).

Centrala administrationskostnader uppgick till -35 MSEK (-23). Centrala administrationskostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Ökningen av administrationskostnader är kopplade till de förvärv som gjorts, vilket bland annat medfört mer ekonomi- och administrationstjänster men även ökande kostnader till följd av att bolaget under 2015 etablerat fler kontor i våra

marknadsområden och fler anställda. Enskilda poster som påverkat kostnaden i året är kundförluster cirka -1,3 MSEK samt omvärdering av syntetiska optioner -3,1 MSEK.

Externt finansnetto för perioden uppgick till -65 MSEK (-48) och ränta på konvertibla skulder uppgick till 0 MSEK (-11). Snitträntan på låneportföljen har fortsatt att sjunka och är vid rapportdagen 2,38 procent (2,71) för fastighetskrediter och 2,64 inklusive obligationslån.

Aktuell skatt för perioden uppgick till -19 (-7) och uppskjuten skatt till -62 (-23).

#### Fjärde kvartalet 2015

Fjärde kvartalet är normalt en lite svagare period på året för bolaget jämfört mot kvartal två och tre sett till driftnetto och överskottsgrad, så även detta år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 50 MSEK (44). Driftöverskottet uppgick till 82 MSEK (66) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (75).

Koncernens intäkter för kvartalet uppgick till 113 MSEK (88). Central administration påverkas i kvartalet av omvärdering av syntetiska optioner med -2,7 MSEK där värdering per årsskiftet gjordes till 43,4 SEK/aktie jämfört mot 36,3 SEK/aktie vid 30:e september. Externt finansnetto uppgick till -21 MSEK (-15) vilket för året även inkluderar ränta på obligationslån. Resultat före skatt uppgick till 66 MSEK (66) och påverkades positivt med 16 MSEK (22) avseende värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatt belastar kvartalets resultat med -25 MSEK (-8) vilket bland annat är en effekt av fastighetsportföljens uppvärdering. Aktuell skatt uppgick till -0 MSEK (2) och är låg i kvartalet beroende på att beräknad skatt under året har räknats högre än verkligt utfall vid årets slut.

# Rapport över finansiell ställning

| Rapport i sammandrag, MSEK                       | 2015-12-31   | 2014-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                                |              |              |
| Förvaltningsfastigheter                          | 4 580        | 3 333        |
| Övriga anläggningstillgångar                     | 20           | 20           |
| Summa anläggningstillgångar                      | 4 600        | 3 352        |
| Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel | 59           | 63           |
| Likvida medel                                    | 288          | 300          |
| Summa omsättningstillgångar                      | 347          | 362          |
| <b>Totala tillgångar</b>                         | <b>4 947</b> | <b>3 715</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                  |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                              | <b>1 774</b> | <b>1 540</b> |
| Uppskjuten skatt                                 | 116          | 54           |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut         | 2 482        | 1 887        |
| Obligationslån                                   | 300          | 0            |
| Övriga långfristiga skulder                      | 21           | 13           |
| Summa långfristiga skulder och derivat           | 2 919        | 1 953        |
| Räntebärande kortfristiga skulder                | 67           | 60           |
| Derivat                                          | -            | -            |
| Rörelseskulder                                   | 188          | 161          |
| Summa kortfristiga skulder och derivat           | 255          | 222          |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b>           | <b>4 947</b> | <b>3 715</b> |

# Rapport över förändring eget kapital

| Rapport i sammandrag, MSEK            | Antal utestående aktier (tusen st) | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst | Totalt eget kapital |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Eget kapital 2014-01-01</b>        | <b>344</b>                         | <b>24</b>    | <b>156</b>                 | <b>100</b>       | <b>280</b>          |
| Konvertering av konvertibla skulder   | 934                                | 65           | 417                        |                  | 482                 |
| Nyemission                            | 761                                | 53           | 379                        |                  | 432                 |
| Emissionskostnader                    |                                    |              | -8                         |                  | -8                  |
| Periodens totalresultat jan-sept 2014 |                                    |              |                            | 81               | 81                  |
| <b>Eget kapital 2014-09-30</b>        | <b>2 039</b>                       | <b>143</b>   | <b>943</b>                 | <b>181</b>       | <b>1 267</b>        |
| Split 20:1*                           | 40 784                             |              |                            |                  |                     |
| Nyemission                            | 7 667                              | 27           | 200                        |                  | 227                 |
| Emissionskostnader                    |                                    |              | -14                        |                  | -14                 |
| Periodens totalresultat okt-dec 2014  |                                    |              |                            | 60               | 60                  |
| <b>Eget kapital 2014-12-31</b>        | <b>48 451</b>                      | <b>170</b>   | <b>1 130</b>               | <b>241</b>       | <b>1 540</b>        |
| <b>Eget kapital 2015-01-01</b>        | <b>48 451</b>                      | <b>170</b>   | <b>1 130</b>               | <b>241</b>       | <b>1 540</b>        |
| Nyemission                            | 1 900                              | 7            | 61                         |                  | 68                  |
| Utdelning                             |                                    |              |                            | -24              | -24                 |
| Periodens totalresultat jan-sept 2015 |                                    |              |                            | 148              | 148                 |
| <b>Eget kapital 2015-09-30</b>        | <b>50 351</b>                      | <b>177</b>   | <b>1 191</b>               | <b>365</b>       | <b>1 732</b>        |
| Periodens totalresultat okt-dec 2015  |                                    |              |                            | 40               | 40                  |
| <b>Eget kapital 2015-12-31</b>        | <b>50 351</b>                      | <b>177</b>   | <b>1 191</b>               | <b>406</b>       | <b>1 774</b>        |

\*Under 2014 har en split 20:1 genomförts vilket har justerat antal utestående aktier från 2 039 240 till 40 784 800 stycken aktier.



# Rapport över kassaflöde

| Rapport i sammandrag, MSEK                                                        | jan–dec 2015 | jan–dec 2014 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |              |              |
| Förvaltningsresultat                                                              | 202          | 111          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | -3           | -1           |
| Betald skatt                                                                      | -8           | 1            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>190</b>   | <b>112</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |              |              |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | 13           | -36          |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                          | -286         | -449         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-83</b>   | <b>-373</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |              |              |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                | -453         | -768         |
| Avyttrade förvaltningsfastigheter                                                 | 37           | 2            |
| Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar           | -108         | -26          |
| Avyttrade finansiella tillgångar                                                  | 6            | 0            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-518</b>  | <b>-791</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |              |              |
| Nyemission                                                                        | 68           | 629          |
| Upptagna lån                                                                      | 1 907        | 2 192        |
| Amortering av lån                                                                 | -1 361       | -1 414       |
| Utbetald utdelning                                                                | -24          | -            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>589</b>   | <b>1 407</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>-12</b>   | <b>243</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>300</b>   | <b>57</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>288</b>   | <b>300</b>   |

## Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 4 580 MSEK (3 333). I övriga anläggningstillgångar återfinns bland annat bolagets rörelsefastighet (13 MSEK) samt inventarier och mark för projekt. Utgående likvida medel var 288 MSEK (300). Den stora kassan är en följd av nyemission samt upptaget obligationslån under hösten.

Eget kapital uppgick till 1 774 (1 540). Förändringen under året består i årets resultat samt utdelning och nyemission. Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 2 482 MSEK, obligationslån uppgick till 300 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 21 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 67 MSEK vilket totalt ger 2 870 MSEK i räntebärande skulder. De räntederivat som bolaget har haft har löpt ut under april 2015.

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 190 MSEK (112). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -83 MSEK (-373). De stora minsk-

ningarna av rörelseskulder i året -286 MSEK (-449) är en följd av förvärvade bolags upplåning, som vid tillräde löses bort. Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -453 MSEK (-768), försäljningar av fastigheter påverkade med 37 MSEK (2). Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar uppgick till -108 MSEK (-26) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. De två största investeringarna är nybyggnationer av två handelsfastigheter i Piteå respektive Umeå.

Utbetald utdelning uppgick till -24 MSEK (0). Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden, förutom utdelning och emissioner uppgick till 545 MSEK (778) vilket beror på ny upplåning vid förvärv samt viss utökad belåning av befintliga krediter. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -12 MSEK (243).

# Moderbolagets rapporter

## Resultaträkning

| Rapport i sammandrag, MSEK               | 2015<br>3 mån<br>okt–dec | 2014<br>3 mån<br>okt–dec | 2015<br>12 mån<br>helår | 2014<br>12 mån<br>helår |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Intäkter                                 | 17                       | 10                       | 17                      | 13                      |
| Rörelsekostnader                         | -11                      | -9                       | -38                     | -26                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>6</b>                 | <b>1</b>                 | <b>-21</b>              | <b>-13</b>              |
| Finansnetto                              | 99                       | 70                       | 98                      | 67                      |
| Ränta konvertibler                       | -                        | -                        | -                       | -11                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>105</b>               | <b>71</b>                | <b>77</b>               | <b>43</b>               |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>105</b>               | <b>71</b>                | <b>77</b>               | <b>43</b>               |
| Skatt på periodens resultat              | -17                      | -5                       | -17                     | -5                      |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>88</b>                | <b>66</b>                | <b>60</b>               | <b>38</b>               |

## Balansräkning

| Rapport i sammandrag, MSEK             | 2015-12-31   | 2014-12-31   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Andelar i koncernbolag                 | 245          | 245          |
| Andra anläggningstillgångar            | 1            | 1            |
| Summa anläggningstillgångar            | 246          | 246          |
| Fordringar koncernbolag                | 1 301        | 1 004        |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 9            | 2            |
| Likvida medel                          | 240          | 132          |
| Summa omsättningstillgångar            | 1 550        | 1 138        |
| <b>Totala tillgångar</b>               | <b>1 796</b> | <b>1 384</b> |
| Bundet eget kapital                    | 176          | 169          |
| Fritt eget kapital                     | 1 286        | 1 190        |
| Summa eget kapital                     | 1 462        | 1 359        |
| Obeskattade reserver                   | 0            | 0            |
| Övriga långfristiga skulder            | 303          | 3            |
| Summa långfristiga skulder             | 303          | 3            |
| Skulder koncernbolag                   | 0            | 0            |
| Övriga skulder                         | 31           | 22           |
| Summa kortfristiga skulder             | 31           | 22           |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b> | <b>1 796</b> | <b>1 384</b> |

## Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader. I moderbolagets resultat ingår även resultat från finansiella andelar koncernbolag och mottagna koncernbidrag.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Per 2014-06-30 blev samtliga bolagets konvertibla skuldebrev konverterade till aktiekapital.

Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

# Definitioner

## Finansiella nyckeltal

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på eget kapital inklusive konvertibla lån

Periodens resultat justerat för återläggning av konvertibel-ränta samt exklusive schablon skatt om 22 procent i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive konvertibla lån.

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital per aktie har beräknats på antal aktier vid periodens slut.

### Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

### Resultat efter skatt, SEK/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder exklusive konvertibellån i andel av eget kapital efter full konvertering.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

### Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella kontrakt plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

### Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

### Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

■ Från rapporten 2015-09-30 är definitionerna för belåningsgrad fastigheter och räntetäckningsgrad ändrad. NP3s policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerade tal gäller och räknas inte om enligt den nya definitionen.

## PRESSMEDDELANDEN UNDER KVARTAL 4

### OKTOBER

#### 2 oktober

Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2016

#### 7 oktober

NP3 säljer två icke-strategiska fastigheter

#### 12 oktober

NP3 Fastigheter offentliggör obligationsprospekt och ansöker om registrering av obligationslån vid Nasdaq Stockholm

### NOVEMBER

#### 3 november

NP3 Fastigheter: Delårsrapport 1 januari – 30 september 2015

#### 20 november

NP3 fortsätter tillväxten i Östersund

#### 24 november

NP3 växer i Umeå, förvärvar en fastighet för 89 miljoner kronor

#### 25 november

NP3 hyr ut drygt 2 000 kvm i Gävle

### DECEMBER

#### 16 december

NP3 växer i Gävle och lämnar Svea

#### 22 december

NP3 förvärvar och stärker positionen i Umeå

#### 30 december

NP3 fortsätter förvärva i Gävle

Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på vår hemsida [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

## Ledning och styrelse



NP3s ledning Carl Linton, Tove Wahlén, Andreas Nelvig, Maria Paringer och Linda Ekman

### Ledning och stabsfunktion

Andreas Nelvig VD

Tfn +46 60 777 03 01 | Mobil +46 70 31 31 798  
andreas@np3fastigheter.se

Linda Ekman Ekonomichef

Tfn +46 60 777 03 10 | Mobil +46 70 391 06 54  
linda@np3fastigheter.se

Carl Linton Chef Investor Relations

Tfn +46 60 777 03 13 | Mobil +46 70 508 85 75  
carl@np3fastigheter.se

Tove Wahlén Affärsansvarig

Maria Paringer Affärsansvarig

Lars-Erik Larsson Frengen Finansansvarig

Tfn +46 60 777 03 02 | Mobil +46 70 565 05 31  
lars-erik@np3fastigheter.se

### Styrelse

#### Ordförande

Rickard Backlund

Mobil +46 70 655 99 60 | rickard@raebkonsult.se

#### Styrelseledamöter

Lars Göran Bäckvall

Lisa Flodin

Christian Hahne

Per-Olof Jämtberg

Anders Nilsson

Elisabeth Norman

Anders Öquist

# Kontakt och kalendarium



## NP3 kontor

NP3 Fastigheter AB (publ)  
Org.nr 556749-1963, [info@np3fastigheter.se](mailto:info@np3fastigheter.se)

**Besöksadress huvudkontor**  
Esplanaden 16, 852 32 Sundsvall

**Postadress**  
Box 12, 851 02 Sundsvall

**Faktureringsadress**  
c/o Fastighetssnabben AB  
Box 1449, 801 39 Gävle

## Besöksadresser lokalkontor

**Umeå**  
Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå

**Luleå**  
Spantgatan 2, 973 46 Luleå

**Piteå**  
Västra Kajvägen 4, 941 38 Piteå

**Gällivare**  
Vuoskojärvivägen 13, 982 38 Gällivare

**Gävle**  
Kanalvägen 3, 803 09 Gävle

**Stockholm**  
Adolf Fredriks Kyrkogata 13, 111 37 Stockholm

## Kalendarium

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Årsredovisning         | vecka 15* 2016 |
| Delårsrapport jan-mars | 29 april 2016  |
| Årstämma               | 2 maj 2016     |
| Delårsrapport jan-juni | 14 juli 2016   |
| Delårsrapport jan-sept | 27 okt 2016    |

\*Tillgänglig på bolagets hemsida

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som NP3 ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 februari 2016 klockan 08:00.

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Sundsvall den 23 februari 2016



