



Årsstämma i NP3

Aktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ), org.nr 556749-1963, kallas härmed till årsstämma tisdag den 2 maj 2017 klockan 15:30 på Sundsvalls Teater, Esplanaden 19, Sundsvall.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 25 april 2017.
- Dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den 25 april 2017.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske per post till NP3 Fastigheter AB (publ), Box 12, 851 02 Sundsvall eller per e-post till agarservice@np3fastigheter.se. Vid anmälan ska namn/företag, adress, telefonnummer samt person- eller organisationsnummer och eventuella biträden uppges.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra högst två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

Den som företräder juridisk person ska visa kopia av registreringsbevis, ej äldre än ett år, eller motsvarande behörighetshandlingar som utvisar behörig firmatecknare.

Fullmakten i original samt, om fullmakten utfärdats av juridisk person, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar utvisande behörig företrädare ska vara bolaget tillhanda på ovan angiven adress senast den 25 april 2017.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste i god tid före den 25 april 2017 genom förvaltares försorg tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta vid stämman. Sådan registrering måste vara genomförd hos Euroclear Sweden AB senast den 25 april 2017.

Fullständig kallelse, anmälningsblankett, fullmaktsformulär och dagordning finns på bolagets hemsida www.np3fastigheter.se och skickas till de aktieägare som så begär och anger sin postadress.

Kalender

Delårsrapport januari-mars: 28 april 2017

Årsstämma: 2 maj 2017

Delårsrapport januari-juni: 14 juli 2017

Delårsrapport januari-september: 24 oktober 2017

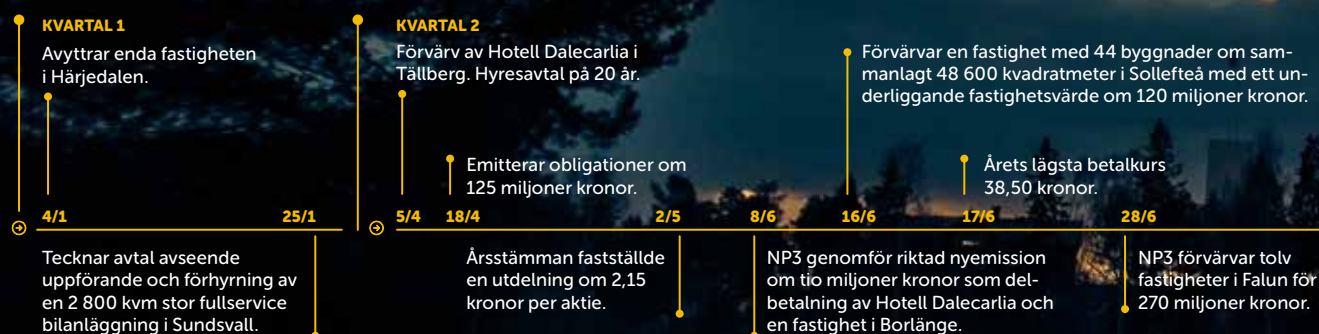
Distributionspolicy

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

De som efterfrågar en tryckt version av årsredovisningen eller vill prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden ombeds kontakta carl@np3fastigheter.se.

Innehållsförteckning

Året i korthet	04
Vd har ordet	06
Affärsmodell	08
Måluppfyllnad	10
Intjäningsfärmåga	13
Fastighetsbestånd	14
Projekt	18
Transaktioner	20
Vår marknad	24
Våra affärsområden	26
Sundsvall	27
Gävle	30
Dalarna	32
Östersund	34
Umeå	36
Luleå	38
Aktien och ägarna	40
Medarbetare och organisation	44
Hållbarhet	46
Förvaltningsberättelse 2016	48
Flerårsöversikt	49
Finansiering	50
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	54
Bolagsstyrningsrapport	56-65
Styrelse	60-61
Ledning	65
Finansiella rapporter	66-99
Noter och redovisningsprinciper	77
Förslag till vinstdisposition	94
Avstämning alternativa nyckeltal	96
Definitioner	97
Årsredovisningens undertecknande	98
Revisionsberättelse	99

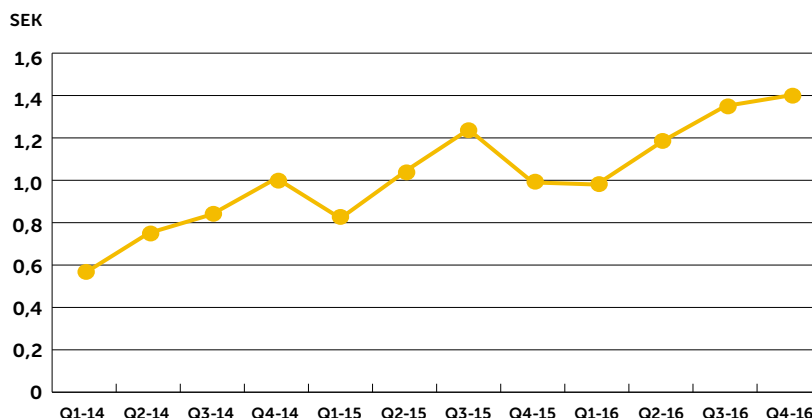


NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Per den 31 december 2016 uppgick fastighetsbeståndet till 787 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelat på 197 fastigheter inom segmenten handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till nära 6,2 miljarder kronor. NP3-aktien är sedan december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under 2016

- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kronor (2,15) per aktie vilket är en ökning med 21 procent i utdelade kronor men efter utspädning uppgår ökningen till 12 procent per aktie.
- NP3 har under perioden januari-december förvärvat och tillträtt fastigheter till ett värde av 1 202 MSEK. Dessutom har 178 MSEK investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer under året. Därutöver har tio fastigheter i Sundsvall och Östersund förvärvats för 473,5 MSEK med ett hyresvärde om 50 MSEK. Fastigheterna tillträdts i mars 2017.
- För sammanlagt fem fastigheter har miljöcertifiering inletts vilket kommer att slutföras under 2017.

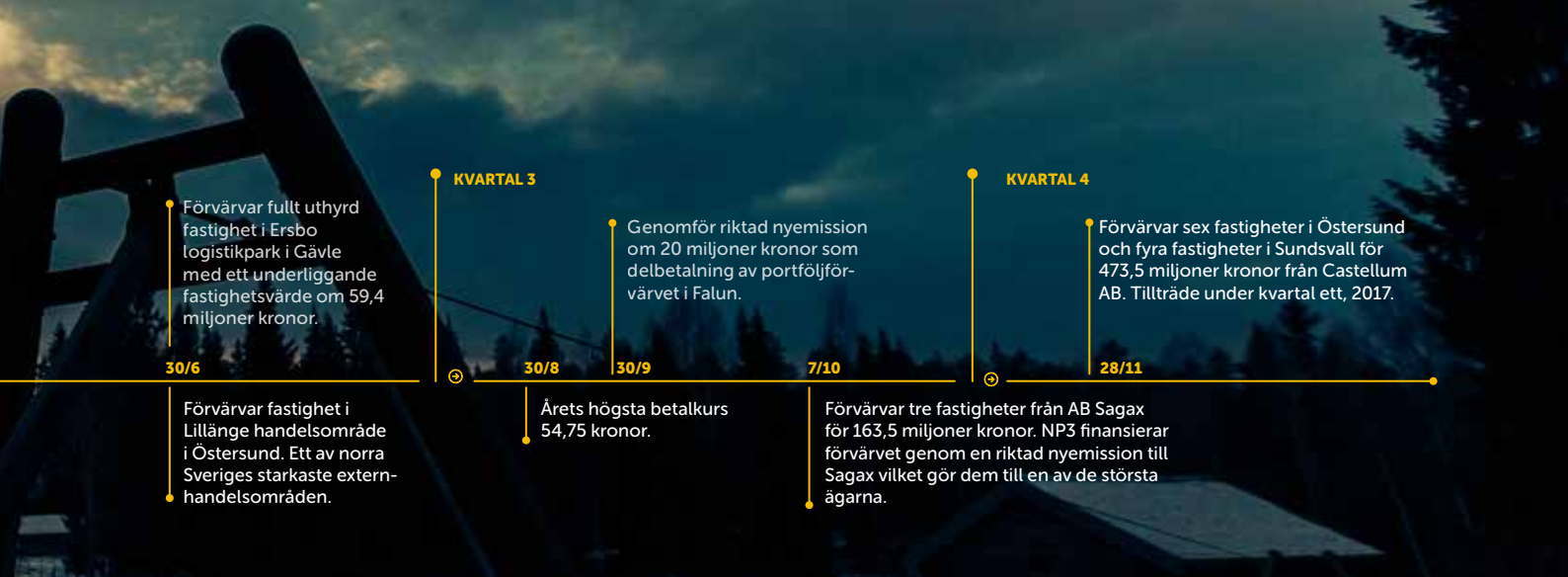
Förvaltningsresultat per aktie



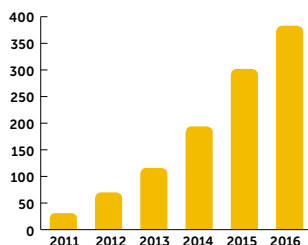
Grafen visar förvaltningsresultatet per aktie kvartalsvis från Q1 2014 fram till Q4 2016. I den första kvartalsrapporten som noterat bolag (Q1 2015) var förvaltningsresultatet per aktie 0,82 kronor och sedan dess har det kvartalsvisa förvaltningsresultatet per aktie stigit till 1,40 kronor i Q4 2016. För 2014 som helår var förvaltningsresultatet per aktie 3,30 kronor och för 2016 4,90 kronor, en ökning med 48 procent på två år.

Året i siffror

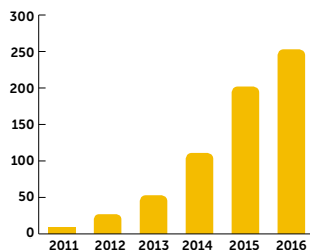
- Intäkterna ökade med 30 procent till 529 MSEK (408).
- Driftsöverskottet ökade med 27 procent till 383 MSEK (302).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 253 MSEK (202).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 243 MSEK (68).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 407 MSEK (188) vilket motsvarar 7,89 SEK/aktie (3,83).



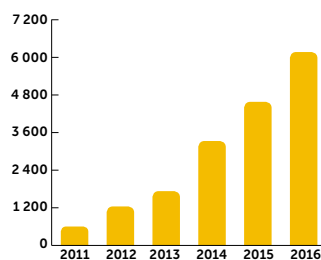
Driftöverskott, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Fastighetsvärde, MSEK

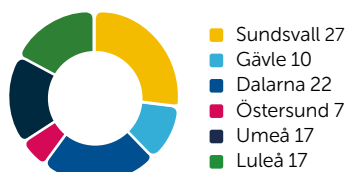


Nyckeltal

	2016	2015
Utfall		
Fastigheternas redovisade värde, MSEK	6 165	4 580
Hysesintäkter, MSEK	529	408
Driftöverskott	383	302
Förvaltningsresultat	253	202
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,90	4,10
Resultat efter skatt, SEK/aktie	7,89	3,83
Eget kapital, SEK/aktie	41,69	35,23
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92
Överskottsgrad, %	72	74
Finansiella		
Belåningsgrad fastigheter, %	58,2	56,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,1

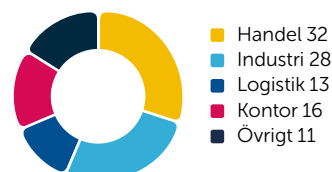
Fastighetsbestånd

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsbestånd

Area per fastighetskategori (%)



Vd har ordet

Jag avslutade mitt vd ord för år 2015 med "Att leverera en hög utdelning kombinerat med tillväxt av förvaltningsresultatet är en utmaning som jag ser fram emot att visa att vi klarar av. Genom vår kunskap om marknaden och vår affärsinstinkt ska NP3 fortsätta bygga vidare på inslagen väg. Vi skall leverera en direktavkastning i toppen av branschen och samtidigt vara en kassaflödesgenerator med stark tillväxt."

"NP3 ska leverera en direktavkastning i toppen av branschen samtidigt med en stark tillväxt. För vi i NP3 gör det vi kan för att hålla det vi lovar."

Leverans enligt utsago

NP3 har levererat precis vad vi sa att vi skulle göra under 2016, en tillväxt på 35 procent samt att vi ökar vår utdelning med 21 procent vilket motsvarar en direktavkastning om cirka fem procent. NP3 skall vara förutsägbara, transparenta och tydliga. Under 2017 kommer vi fortsätta att göra det vi ska. Något annat skall man inte förvänta sig av NP3. Vårt tydliga fokus på kassaflödesstarka, kommersiella fastigheter, primärt i norra Sveriges regioner kommer att gälla även framåt.

Tillväxt – inte slut än

Det är en stark transaktionsmarknad i norra Sverige vilket gör att vi måste vara än mer varsamma i våra förvärv då risk för felaktiga satsningar ökar när priserna är höga. Vi kommer därav intensifiera vår satsning på egna projekt och satsningar i våra befintliga fastigheter. I våra egna projekt styrs vi inte av den starka transaktionsmarknaden. Den konkurrens som är på marknaden är då i stället positiv då hyrorna stiger vilket möjliggör än mer lönsamma projekt.

Vi kommer framgent försöka prioritera förvärv med längre hyresavtal vilket innebär att vi säkrar upp långsiktiga stabila avkastningar. Därtill skall vi fortsätta göra de mindre men högvakstande förvärven off market då vi med vår lokala närvaro tillsammans med vår storlek och trovärdighet gör att vi får förtur och är den naturlige köparen. Jag tror på en fortsatt bra marknad de närmaste åren med låga räntor och fortsatt bra efterfrågan i de orter där vi är etablerade. Vi skall därför upprätthålla vår tillväxttakt för att få åtnjuta den positiva effekten marknaden i dag erbjuder.

Frågor och svar

Jag slås ofta över hur frekvent jag får frågor kring vår aktiekurs. Vad som hänt när kursen gått ned en dag eller vad vi skall göra för att få upp kursen? Det som förvånar mig är att jag i stort sett aldrig får frågor om vårt förvaltningsresultat. Det vill säga det som vi själva kan påverka och det som verkligen borde påverka vår aktiekurs. I mitt arbete fokuserar jag på det jag kan påverka och jag är övertygad om att över tid kommer ökningen av förvaltningsresultatet per aktie även att öka vår attraktivitet bland investerare. NP3 ökade intjäningen per aktie till 5,60 kronor för kommande tolv månader vilket är en ökning med 23 procent. Detta trots att vi under året använt aktien som betalningsmedel och därav har fler aktier att slå ut resultatet mot.

Frågor om vår belåningsgrad är också vanliga. Men vad är det som ska betala tillbaka lånen? Kassaflöden och förvaltningsresultat. NP3 har bland de bästa skuldkvotstalen i branschen och enligt mig är belåningsgrad och driftöverskott i relation till fastighetslån det väsentliga för ett fastighetsbolag med omfattande balansräkning.

Finansiering

Under de närmaste åren kommer stamaktien sannolikt inte att nyttjas lika frekvent för vår tillväxt som under 2016. I stället kommer vi använda vårt årliga resultat i högre grad, öka belåningen något samt eventuellt även ge ut preferensaktier. Styrelsen har beslutat att öppna bolagsordningen för preferensaktier för att hitta ytterligare sätt att finansiera oss och att skapa eget kapital.

Inför 2017

Vårt mål är att nå en tillväxt i fastighetsvärdet om minst en miljard kronor under 2017 med en avkastning på åtminstone sju procent. Förvärven och projekten skall tillsammans med befintliga fastighetsbeståndet fortsatt ge NP3 en stabil bas och trygghet. I dag har NP3 över 1 400 hyresavtal och en genomsnittlig hyrestid på 4,6 år samt en uthyrningsgrad om 93 procent. Att upprätthålla en lång hyresduration och fortsätta stärka uthyrningsgraden är prioriterat. Det är en stor del i att skapa ett tryggt, starkt och långsiktigt kassaflöde för NP3. Jag ser alla förutsättningar för att vi skall lyckas med det.

Avslutningsvis anser jag att investerare och andra intressenter kan fortsätta ställa samma förväntan på NP3 under år 2017 som år 2016. NP3 ska leverera en direktavkastning i toppen av branschen samtidigt med en stark tillväxt. Med NP3s lokala organisationer och duktiga medarbetare är jag övertygad om att vi skall lyckas. För vi i NP3 gör det vi kan för att hålla det vi lovar.



Andreas Nelvig
Vd, NP3 Fastigheter



Värdeskapande affärsmodell

Med kunden i centrum är NP3s strategi för att skapa värde för bolagets aktieägare inriktad på ett ständigt förbättrande av kassaflödet genom transaktioner, utveckling av befintligt bestånd samt effektiv förvaltning. Förvärven ger stordriftsfördelar och utgörs av fastigheter med bra kassaflöden och hög avkastning. För att nå framgång krävs även ett effektivt utnyttjande av fastighetsbeståndets fulla potential. Vidare pågår kontinuerligt värdeskapande genom att fokusera på kostnads- och resurseffektiv förvaltning.

Resurser som vi har

Fastigheter

- 197 fastigheter
- 60 000 kvm byggrätter

Medarbetare och humankapital

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

Finansiella

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

Socialt/Relationskapital

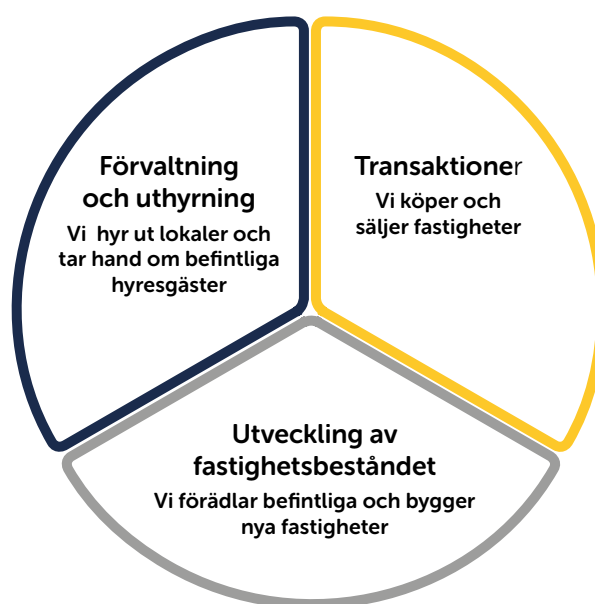
- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och lokala intressentgrupper
- Långsiktiga utvecklingssamarbeten med leverantörer och affärspartner
- Hyresgäster
- Kapitalmarknad och aktieägare

Naturresurser

Energi, vatten, byggmaterial

Vad vi gör

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet så skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer och norra Sverige.



I all verksamhetsutövning arbetar NP3 utifrån att vara
PERSONLIGA, ENGAGERADE & AFFÄRSMÄSSIGA

Transaktioner

Vi köper och säljer fastigheter

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med förvärv och försäljningar för att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori för att optimera den riskjusterade avkastningen. Transaktionsverksamheten styrs av den övergripande strategin som anger att bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning och med målet om ett fastighetsbestånd per affärsområde om minst 100 000 kvadratmeter. Fastigheter som medföljer vid större förvärv och som avkastar under bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering inte anses passa in i fastighetsportföljen kommer att avyttras.

Försäljningar: 41 MSEK Förvärv: 1 202 MSEK

Utveckling av fastighetsbeståndet

Vi förädlar befintliga och bygger nya fastigheter

NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete med hyresgästerna. Hyresgästerna ska få lokaler som gynnar deras affärsverksamhet, NP3 ska få ett högre driftöverskott. Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Förädling av det befintliga beståndet är värdeskapande och gör att lokalerna attraherar långsiktiga hyresgäster. Nybyggnationer har ofta effekten av att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet. En viktig parameter i strategin är att skapa grupperingar av intilliggande fastigheter med olika typer av lokaler i varje affärsområde.

Uthyrningsgrad nybyggnationer: 100 %

Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 178 MSEK

Affärsidé

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

Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investera och intressera, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Strategi

NP3 ska genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende.

Vad vi skapar

Ekonomiska effekter för intressenter

- Löner till medarbetare: 14 MSEK
- Leverantörer: 121 MSEK
- Utdelning till aktieägare: 130 MSEK
- Ränta till långivare: 94 MSEK
- Aktuell skatt och fastighetsskatt: 38 MSEK

Socialt/Relationskapital

- Värdeskapande utveckling av orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv.
- Utveckling av lokaler/fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas affärsrörelse.
- Indirekta och direkta arbetstillfällen.

Finansiella effekter

- Förvaltningsresultat/aktie: 4,90 kronor
- Avkastning på eget kapital: 21,1 %
- Resultat efter skatt: 407 MSEK

Miljö och energi

- 100 % nyttjande av grön energi i fastighetsbeståndet.
- Nybyggnationer miljöklassificeras.

Stordriftsfördelar: därför ska NP3 växa

En viktig del i att växa beståndet är att uppnå stordriftsfördelar i förvaltningen av fastigheterna. Med en stor volym i varje ort blir vi en aktör som är en naturlig part att vända sig till när man söker lokal.

En annan viktig parameter med att uppnå en större volym i beståndet och därmed ökade intäkter är att kostnaderna för den centrala administrationen minskar i förhållande till intäkterna. Det är en viktig del av NP3s kultur och respekt för ägarna att vara kostnads-effektiva i hela verksamheten.

Tillväxtstrategin är att skapa grupperingar av fastigheter med olika typer av lokaler som ligger närliggande varandra. En större aktör på en ort, med många lokaler i samma område, har mycket större chans att kunna tillgodose och komma till avslut med en presumtiv hyresgäst.

Stordriftsfördelar innebär även riskspridning. En uppkommen vakans i en lokal blir mindre kännbar om man äger en stor volym av fastigheter på orten.

Med storleken kommer även större finansiella muskler.

Förvaltning och uthyrning

Vi arbetar aktivt med att hyra ut vakanta lokaler och tar samtidigt hand om befintliga hyresgäster

NP3 är ett bolag med ett tydligt kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter. Vi är, trots en liten organisation, närvarande på samtliga våra huvudorter, vilket innebär att vi är tillgängliga och engagerade i våra hyresgästers verksamhet. En viktig parameter i att kunna tillgodose kundernas behov på varje ort är att skapa grupperingar av fastigheter med olika typer av lokaler i varje affärsområde. Detta fokus medför att vi kan erbjuda våra hyresgäster flera lokalalternativ och därmed utvecklas tillsammans med befintliga hyresgästers förändrade behov. Vår lokala närvaro ger kännedom om kundernas önskemål och behov samtidigt som den gör vår förvaltning och service mer effektiv.

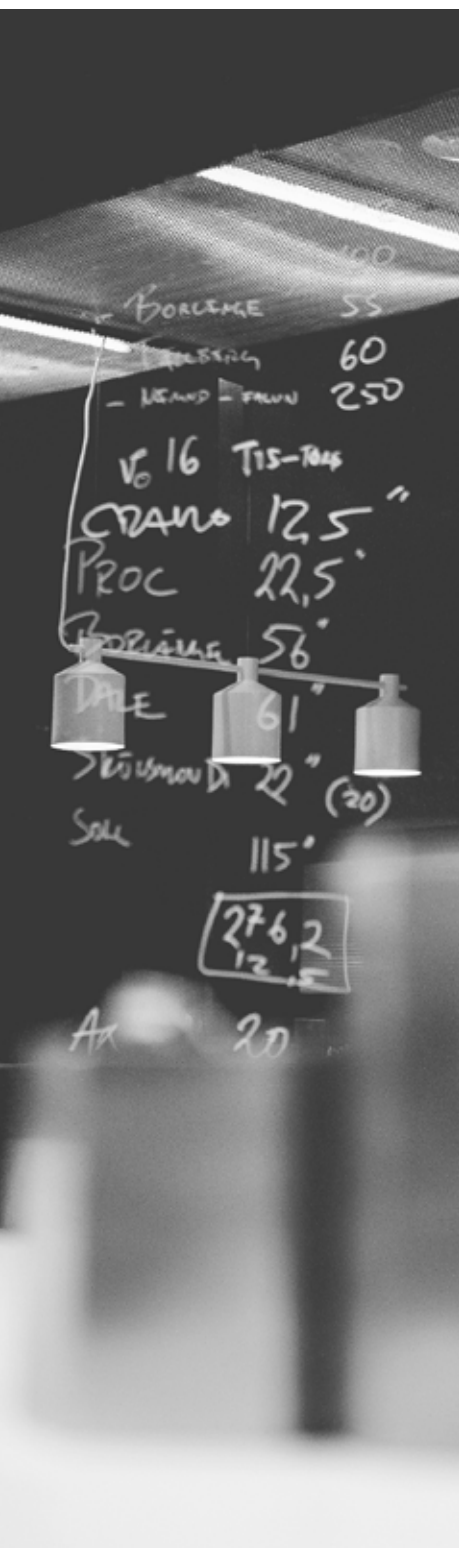
Nyuthyrning under året har minskat vakansvärdet med 12 miljoner kronor

Vakansgraden har minskat i förhållande till hyresvärdet och uppgår vid årsskiftet till 7 % jämfört mot 8 % vid årets ingång.

Överskottgrad: 72 %

Nya finansiella mål och utdelningsmål

I juni 2015 kommunicerades att styrelsen beslutat om ett mål att nå ett fastighetsvärde på åtta miljarder kronor under en tre- till femårsperiod. Styrelsen upprepar det tillväxtmålet men bedömer att under nuvarande marknadsförutsättningar så bör bolaget klara av att nå detta tillväxtmål redan innan tre år passerat.



Nytt mål

Motivering

Belåningsgraden ska uppgå till mellan 55 och 65 procent.

Tidigare mål:
Långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 60-70 procent.

Bolaget står väl rustat för en fortsatt tillväxtresa och har nu nått en storlek där bolagets starka kassaflöden möjliggör utrymme för att minska den finansiella risken. Därför har målet för bolagets långsiktiga belåningsgrad sänkts från tidigare 60-70 procent till ett spann mellan 55-65 procent.

Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka.

Tidigare mål:
Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Bolagets utdelningsmål ska harmoniera med det uttalade tillväxtmålet och samtidigt spegla bolagets höga kassaflöden och höga avkastningsnivåer.

Snittavkastningen på förvärv ska under en tolv-månadscykel överstiga sju procent.

Tidigare mål:
Direktavkastningen på fastighetsportföljen ska vara minst 7,5 procent

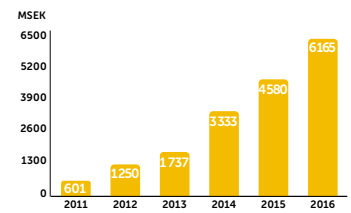
Bolagets ambition är att fortsatt vara kassaflödesorienterat men med möjligheten att kunna förvärva fastigheter med en lägre initial direktavkastning än tidigare där det bedöms att det finns utrymme för att öka förvärvets intjäningsförmåga. När tidigare målet sattes låg bolagets snittränta tre procent högre än i dag.

Tillväxt

Målet är ett fastighetsvärde om minst åtta miljarder kronor senast 2019.

8 MDSEK

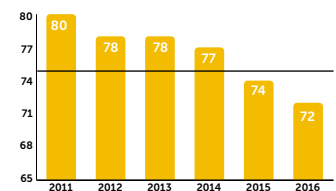
Avsikten är att uppnå effektivitet i förvaltning och organisation, nå en tillfredsställande riskspridning och göra bolaget mer attraktivt för investerare samt bli en välkänd och trovärdig aktör. Förvärvade fastigheter, inklusive ej tillträdna, samt investeringar i befintligt bestånd överstiger det kommunicerade investeringsmålet om 1,3 MDSEK för 2016. Under 2016 har NP3 förvärvat och tillträtt fastigheter till ett värde av 1 202 MSEK. Dessutom har 178 MSEK investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Därutöver har en fastighetsportfölj förvärvats för 473,5 MSEK med tillträde i mars 2017.

**Överskottsgrad**

Överskottsgraden ska överstiga 75 procent.

75 %

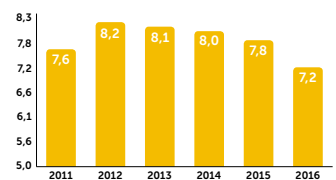
Detta visar driftöverskottets andel av intäkterna och är ett viktigt effektivitetsmått på förvaltningen och som pekar ut vilken typ av fastigheter vi ska ha i beståndet och hur hyresavtalen ska utformas. Överskottsgraden för 2016 uppgick till 72 procent.

**Direktavkastning**

Snittavkastningen på förvärv ska under en tolv månads cykel överstiga sju procent.

7 %

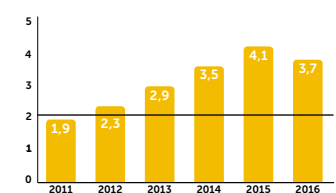
Bolagets strategi är att vara kassaflödesorienterat men med möjlighet att förvärva fastigheter med en lägre initial direktavkastning där det bedöms att det finns utrymme för att öka förvärvets intjäningsförmåga. Snittavkastningen på 2016 års förvärv uppgick till 7,35 procent. Detta inkluderar portföljförvärvet från Castellum som vi tillträdde under 2017. Avkastningen på fastigheterna under 2016 uppgick till 7,2 procent.

**Räntetäckningsgrad**

Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger.

2 ggr

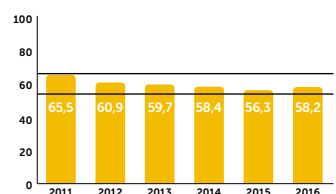
En räntetäckningsgrad på 2 gånger innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med det dubbla. Räntetäckningsgrad per 31 december är 3,7 gånger.

**Belåningsgrad**

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.

55-65 %

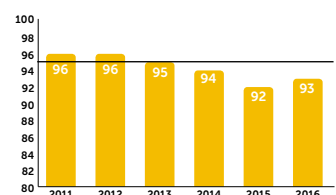
Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 procent. Per den 31 december 2016 uppgick belåningsgraden till 58,2 procent.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till 95 procent.

95 %

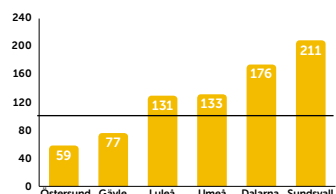
NP3 ska äga attraktiva lokaler med låg vakansgrad. Den nuvarande vakansnivån beror till stor del på förvärvad vakans från större portföljaffärer. Uthyrningsgraden för året är 93 procent.

**Effektiv förvaltning**

Vårt mål är att uppnå minst 100 000 kvadratmeter i uthyrningsbar yta i alla våra sex affärsområden.

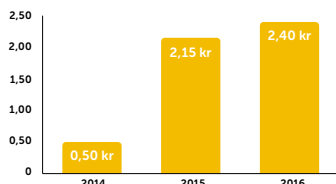
100 000 kvm

Fördelen med att ha en viss volym i varje affärsområde är att det ger bolaget möjlighet att etablera lokala kontor och därmed snabbt kunna möta kundernas lokalbehov, förbättra servicenivån samt uppnå en effektivare förvaltning. Vid årets slut är målet uppnått i fyra affärsområden. Östersund nådde målet i mars 2017 vid tillträde av en förvärvad fastighetsportfölj.

**Utdelning**

Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka.

Utdelningsmålet är satt för att spegla bolagets höga kassaflöden och avkastningsnivåer och ge en hög och attraktiv direktavkastning till aktieägarna. Styrelsens förslag är 2,40 kronor per aktie vilket är en ökning med 21 procent före utspädning av aktien.





Hågesta 3:115 i Sollefteå

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per den 1 januari 2017. 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 2017	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	649	
Vakans	-47	
Hysesintäkter	602	
Fastighetskostnader	-143	
Fastighetsskatt	-19	
Driftöverskott	440	+30
Central administration	-35	
Finansnetto	-100	
Förvaltningsresultat	305	+32
Förvaltningsresultat SEK/aktie	5,60	+23

Antalet aktier 2016-12-31 är 54 339 tusen aktier, per 2015-12-31 var antalet 50 351 tusen aktier.

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 2017 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och utflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld.
- 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 2017.

Ej medräknat i intjäningsförmågan är effekten av bolagets förvärv av fastigheter i Östersund och Sundsvall med tillträde 31 mars 2017. Förvärvet innebär en ökning av hyresvärdet med cirka 50,4 MSEK och bidrar till intjäningsförmågan med 0,32 SEK/aktie. Försäljningen av handelsfastigheten Majoren i Falun minskar hyresvärdet med cirka 14,3 MSEK och minskar intjäningsförmågan med 0,16 SEK/aktie.

Kommentar intjäningsförmåga

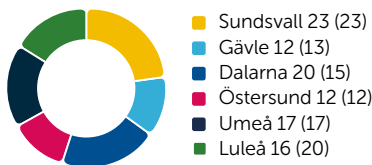
Under året har bolaget förvärvat fastigheter och investerat i egna och nya fastigheter för 1 380 MSEK, det motsvarar en ökning med 30 procent mot ingående fastighetsvärde om 4 580 MSEK. Intjäningsförmågan ska visa vilken avkastning bolagen kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Intjäningsförmågans ökning sedan ingången av året är 30 procent i driftöverskott och 32 procent i förvaltningsresultat vilket visar på att vi lyckas förvärva och förvalta fastigheter på samma höga avkastningsnivå.

”Vi har per den första januari 2017 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 305 MSEK motsvarande 5,60 kronor per aktie.”

Andreas Nelvig, VD

Fastighetsbestånd

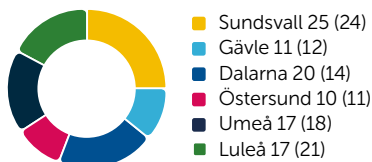
Fastighetsvärde per affärsområde (%)



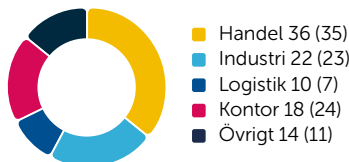
Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



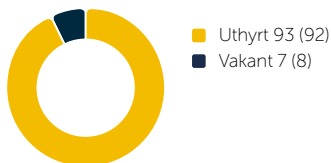
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Ekonomisk vakans (%)



NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 decemer 2016 av 197 stycken (163) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 787 000 kvadratmeter (614 000).

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 165 MSEK (4 580). Under året har NP3s fastighetsbestånd vuxit med 35 procent i värde och med 28 procent i yta. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till 601 MSEK (464) och bedömt hyresvärde till 648 MSEK (504). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 (92) procent på rapportdagen. Fastighetsportföljens direktavkastning för året uppgick till 7,2 procent (7,8).

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sundsvall är det största affärsområdet motsvarande 23 procent (23) av fastighetsvärdet och 25 procent (24) av hyresvärdet. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. Den dominerande fastighetskategorin är handel som står för 36 procent (35) av hyresvärdet. Inom handelssegmentet står dagligvaru- och konsumenthandel för 56 procent av hyresvärdet och business-to-business-handel för 44 procent. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter, exempelvis skolor.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under året förvärvat fastigheter till ett värde av 1 202 MSEK (1 142) och investerat 178 MSEK (108) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avser nybyggnationer samt anpassningar och ombyggnader till befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. Därutöver har tio fastigheter i Sundsvall och Östersund förvärvats för 473,5 MSEK med ett hyresvärde om 50 MSEK vilka tillträdts i mars 2017. Vid tillträdet av fastigheterna i Östersund är målet om att uppnå minst 100 000 kvadratmeter i uthyrningsbar yta i alla våra sex geografiska marknader uppnått i samtliga förutom Gävle. Under året har fem fastigheter avyttrats till ett värde om cirka 41 MSEK. NP3 har även sålt fastigheten Majoren 1 i Falun för 180 miljoner kronor till Svenska Handelsfastigheter AB men med frånträde i mars 2017.

Den största tillväxten under året har skett i affärsområdet Dalarna vars fastighetsvärde stigit med 87 procent och den uthyrningsbara ytan med 69 procent. Kontor är det fastighetssegment med störst förändring, segmentets bidrag till det totala hyresvärdet har sjunkit från 24 till 18 procent. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med fem procent vilket främst är en följd av dyrare förvärvade fastigheter samt uppvärdering av befintliga fastigheter.

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftkostnader, felavhjälpanande underhåll, planerat underhåll och tomträttsavgäld. Media-kostnader avser värme, el och vatten vilka är kostnader som i stor utsträckning vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg. Driftkostnader som inte vidaredebiteras avser skötsel av fastigheterna som sköts av egen personal eller genom serviceavtal.

Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2016 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Utöver dessa finns det fastigheter som klassificeras som specialfastigheter vilka inte belastas av någon fastighetsskatt. NP3 äger 21 fastigheter (17) upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgäld för år 2016 uppgick till 1 MSEK (0,6). För 2017 uppgår tomträttsavgälden till 1 MSEK (0,7) på årsbasis.

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 31 december 2016. Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg på årsbasis.

Fördelning per affärsområde per 31 december 2016

Affärsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	
Sundsvall	61	210 614	1 440	6 837	161	764	89
Gävle	22	76 772	712	9 274	69	899	95
Dalarna	35	175 808	1 231	7 002	131	745	95
Östersund	17	59 391	718	12 089	63	1 061	97
Umeå	37	133 533	1 030	7 713	109	816	90
Luleå	25	130 784	1 034	7 906	114	872	92
Totalt	197	786 902	6 165	7 835	648	822	93

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 31 december 2016

Affärsområde	Uthyrbar area, kvm						Andel av total, %
	Handel	Industri	Logistik	Kontor	Övrigt	Totalt	
Sundsvall	34 329	66 445	25 623	52 151	32 066	210 614	27
Gävle	24 740	19 641	5 750	11 556	15 085	76 772	10
Dalarna	44 322	48 237	41 741	21 949	19 559	175 808	22
Östersund	29 642	19 570	6 314	1 927	1 938	59 391	7
Umeå	64 108	25 148	899	23 652	19 726	133 533	17
Luleå	53 251	41 341	20 786	12 570	2 836	130 784	17
Totalt	250 392	220 382	101 113	123 805	91 210	786 902	100

Fördelning per fastighetskategori per 31 december 2016

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	
Handel	66	250 392	2 617	10 452	234	935	97
Industri	47	220 382	1 149	5 214	144	653	90
Logistik	22	101 113	805	7 961	68	673	91
Kontor	39	123 805	873	7 051	114	921	87
Övrigt	23	91 210	721	7 905	88	965	96
Totalt	197	786 902	6 165	7 835	648	822	93

Fastighetsvärde/kvm baseras på fastighetens area. Hyresvärde/kvm baseras på kontraktens area.



Rektangeln 8 i Borlänge

Hyresgäster och kontraktsstruktur

NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Normen är att ingen hyresgäst, med undantag för statliga och kommunala verksamheter, ska stå för mer än fem procent av hyresvärdet. Vid årets slut hade NP3 cirka 1 400 hyresavtal där den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 4,6 år (4,4). Snitthyran på beståndet beräknas utifrån kontraktswärde och uthyr yta och uppgick till 823 kronor per kvadratmeter för året. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden.

De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 40 avtal med en återstående löptid om 6,6 år (4,9) och de står för 16 procent av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg uppgick till 601 MSEK (464) per 31 december 2016. Tilläggen avser bland annat fastighetsskatt, värme och el som av NP3 vidaredebiteras till hyresgästerna. Av det totala kontraktswärdet, exklusive tillägg, var 91,5 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräknings mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräknings i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Hyresvärde per kommun per 31 dec 2016

Kommun	Hyresvärde MSEK	Andel, %
Umeå	93	14
Sundsvall	85	13
Borlänge	64	10
Gävle	64	10
Östersund	63	10
Luleå	58	9
Falun	52	8
Piteå	32	5
Sollefteå	29	4
Härnösand	26	4
Gällivare	21	3
Timrå	17	3
Skellefteå	15	2
Leksand	13	2
Övriga orter	16	3
Totalt	648	100

Kontraktsstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per 31 dec 2016		
År	MSEK	%
2017	87	15
2018	93	15
2019	110	18
2020	70	12
2021	37	6
2022	45	8
2023	30	5
2024	20	3
2025	37	6
2026	31	5
2027–	41	7
Totalt	601	100

	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå	
(12 mån) MSEK	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	141	121	65	54	94	68	58	35	105	75	105	90
Vakans	-14	-13	-4	-1	-6	-4	-1	-1	-8	-6	-10	-10
Reparationer och underhåll	-7	-6	-2	-3	-3	-3	-2	-2	-6	-2	-4	-2
Fastighetskostnader	-25	-21	-9	-6	-13	-8	-8	-2	-16	-15	-20	-13
Fastighetsskatt	-3	-3	-2	-2	-3	-2	-2	-2	-4	-3	-3	-2
Driftöverskott	92	78	49	42	69	51	45	28	71	49	69	63

NP3s största hyresgäster

Baserat på area

Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area (%)	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	21 512	2,7	4
PostNord Logistics AB	13 687	1,7	6
Svensk Cater AB	11 410	1,4	4
Mycket Mer för Pengarna	10 038	1,3	4
Länstrafiken Västerbotten	9 626	1,2	1
Migrationsverket	9 428	1,2	4
Wipro AB	9 235	1,2	1
Scania Ferruform AB	8 548	1,1	1
Sollefteå kommun	8 510	1,1	8
Bilbolaget personbilar i Svall AB	8 452	1,1	2
Totalt	110 446	14,0	35

Återstående hyresduration för de 10 största/area 4,9 år

Baserat på hyresvärde

Hyresgäst	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Migrationsverket	4
PostNord Sverige AB	6
Mycket Mer för Pengarna	4
Mekonomen	6
Quality Hotell Dalecarlia	1
Skanska Sverige AB	7
Coop Nord	1
Rusta AB	3
Svensk Cater AB	4
Totalt	40

Sammanlagt hyresvärde 105 MSEK, 16 %

Återstående hyresduration för de 10 största/hyresvärde 6,6 år

Kort beskrivning av några av de största hyresgästerna

- Dagab Inköp & Logistik ansvarar för Axfoods sortiment, inköp och logistik. I Axfoodkoncernen ingår butikskedjorna Willys och Hemköp. Totalt har Axfood 263 egna butiker och cirka 820 samverkande butiker. Axfood är noterat på Nasdaq Stockholm ABs Large Cap-lista.
- PostNord bildades genom samgåendet mellan PostDanmark A/S och Posten AB 2009. Moderbolaget PostNord AB är ett svenskt publikt bolag med koncernkontor i Solna.
- MM Mycket mer för pengarna är en lågpriskedja inom dagligvaruhandeln vars sortiment har många likheter med det som ÖoB erbjuder. De har nio varuhus mellan Helsingborg och Luleå och är grundat 2010 i Uppsala.
- Mekonomen är Nordens ledande bilservicekedja med egen grossistverksamhet med drygt 340 butiker och över 2 000 anslutna verkstäder under koncernens varumärken. Bolaget är noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap.
- Svensk Cater är marknadsledande restauranggrossist som ägs av Euro Cater A/S som även har verksamhet i Danmark.
- Bilbolaget är en av norra Sveriges största bilhandlare.
- Länstrafiken i Västerbotten AB grundades 1 juli 1981 och är sedan dess trafikhuvudman för den lokala och regionala busslinjetrafiken i Västerbottens län.
- Wipro Infrastructure Engineering är den största fristående tillverkaren av hydraulcylindrar i världen. Wipro har huvudkontor i Bangalore i Indien och är listat på New York Stock Exchange.
- Hotell Dalecarlia är belägen i en av Sveriges hotelltätaste orter, Tällberg i Leksands kommun. Fastigheten innehar 97 rum samt SPA och restaurang. Quality Hotel Dalecarlia i Tällberg kom på 2:a plats i Quality Hotel of the Year 2015 och har även erhållit TripAdvisor utmärkelse Certificate of Excellence.
- Scania Ferruform är centrum för Scantias tillverkning av ramkomponenter i höghållfasta material och är ett fristående helägt dotterbolag till Scania.
- Sollefteå kommun. Befolkningstillväxt under tre år. Kommunen planerar nya skolor och bostäder. Sjunkande arbetslöshet.
- Rusta är ett lågprisvaruhus för hemmets ute- och inomhusmiljöer. Det första varuhuset öppnades 1986. Rusta har i dag 84 varuhus i Sverige och 15 i Norge.

Projekt



”Vid varje nybyggnation är målet att fastigheten ska miljöcertifieras.”

Josef Andersson
Projekt- och förvaltningsansvarig

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Förädling av det befintliga beståndet är värdeskapande och gör att lokalerna attraherar långsiktiga hyresgäster. Nybyggnationer har ofta effekten av att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet. Denna positiva bieffekt av nybyggnationer gynnar NP3 eftersom våra nybyggnationer ligger i områden där vi sedan tidigare äger flera fastigheter.

Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt. Alla anpassningar i befintligt bestånd samt nybyggnationer görs i nära samarbete med hyresgästen för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Hyresgäst Anpassningar är en viktig del i att få nöjda och långvariga hyresgäster. Genom anpassningar och förädling i befintligt bestånd höjer NP3 kvaliteten och därmed värdet på fastigheten samt att NP3 har möjlighet att justera hyran och därmed erhålla bättre avkastning.

NP3 har under året färdigställt 78 stycken projekt till ett värde om nära 150 miljoner kronor. Av projekten som avslutades 2016 är flertalet av begränsad storlek i befintligt bestånd exempelvis hyresgäst Anpassningar och energibesparande åtgärder.

Två av årets färdigställda projekt var nybyggnationer med starka hyresgäster och tioåriga avtal som var påskrivna innan byggstart. Investeringen i dessa två nybyggnationer låg på 44 miljoner kronor under 2016 och totalt på omkring 90 miljoner kronor. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är påskrivet.

Miljöcertifiering

Det är angeläget att i våra egna projekt satsa på energisnåla fastigheter som även ger den avkastning som motsvarar våra högt ställda krav. Vid varje nybyggnation är målet att fastigheten ska miljöcertifieras.

För fastigheterna Öjebyn 3:462 samt Generatorn 7 pågår handläggning av Green Building-certifiering. Kravet för denna certifiering är att fastigheten använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler. Ytterligare tre fastigheter kommer att Green Building-certifieras under 2017.

Nybyggnationer på byggrätter

Inför 2017 har NP3 totalt 37 pågående projekt till ett uppskattat värde av 219 miljoner kronor. Av detta utgör 59 miljoner två stycken nybyggnationer och resterande är fastighetsförädling i den befintliga portföljen varav en större ombyggnad om cirka 60 miljoner. Målet för 2017 är att nå en volym om cirka 250 miljoner kronor i ny- och utbyggnationer. En grund för projekten är bolagets portfölj med byggrätter. NP3 har i dag byggrätter och möjliga byggrätter om över 60 000 kvadratmeter som vi bedömer kommer kunna nyttjas efter marknadens efterfrågan.



Typiskt NP3 projekt

NP3s projektmodell består av de tre faserna projektansökan, projektgenomförande och projektavslut med de mellanliggande stoppunkterna, SP1 och SP2. För att ta projektet vidare till nästa fas måste projektet godkännas av vd vid respektive stoppunkt.

För att lyckas i våra projekt gäller det att projektet har en tydlig målbild samt att samtliga projektmedlemmar bidrar till att nå detta mål. NP3s projektverksamhet handlar alltid upp sina en-

treprenader i konkurrens och jobbar till störst del med totalentreprenader men inte nödvändigtvis fast pris utan gärna med incitament för de inblandade parterna.

I de mindre entreprenaderna värdesätter vi den täta kontakten med både hyresgäster och entreprenörer för att nå ett lyckat resultat.

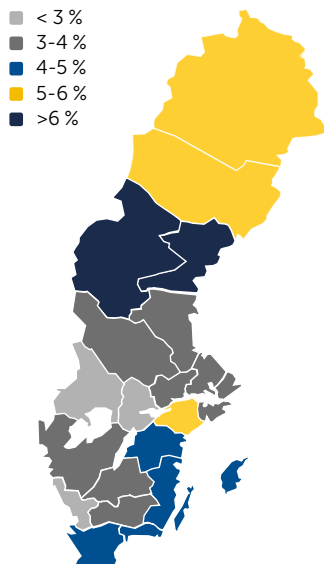
Större avslutade projekt

Fastighet	Kommun	Typ	Hyresgäst	Färdigställt 2016	Investering (MSEK)	Uthyrbar yta	Uthyrningsgrad	Miljöcertifiering pågår
Generatoren 7	Umeå	Butik	Axfood, Swedol	Q1	42	3 499	100 %	✓
Torsvik 5	Härnösand	Kontor	Trafikverket	Q1	14	2 619	100 %	-
Singeln 18	Umeå	Kontor	Umeå Kommun	Q2	4	515	100 %	-
Flygfisken 3	Luleå	Butik	Hydroscand	Q2	2	850	100 %	-
Högom 3:217	Sundsvall	Butik/Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q4	44	2 795	100 %	✓
Stadsön 8:34	Piteå	Butik	ÖoB	Q4	4	2 467	100 %	-
Totalt					110	12 745		

Större pågående projekt

Fastighet	Kommun	Typ	Hyresgäst	Färdigställande-tid 2017	Investering (MSEK)	Uthyrbar yta	Uthyrningsgrad	Miljöcertifiering pågår
Skotet 1	Luleå	Kontor/Övrigt	Caverion	Q1	4	1 300	100 %	-
Linbanan 2	Kiruna	Handel	Ramirent	Q1	4	311	100 %	-
Ässjan 1	Falun	Kontor	Dalatrafik	Q1	10	2 150	100 %	-
Cementgjuteriet 6	Umeå	Övrigt	Leos Lekland	Q2	45	4 116	100 %	✓
Virkesmästaren 7	Östersund	Verkstad	Lantmännen	Q4	14	1 183	100 %	✓
Totalt					77	9 060		

Omsättningen per år (2012-2016)



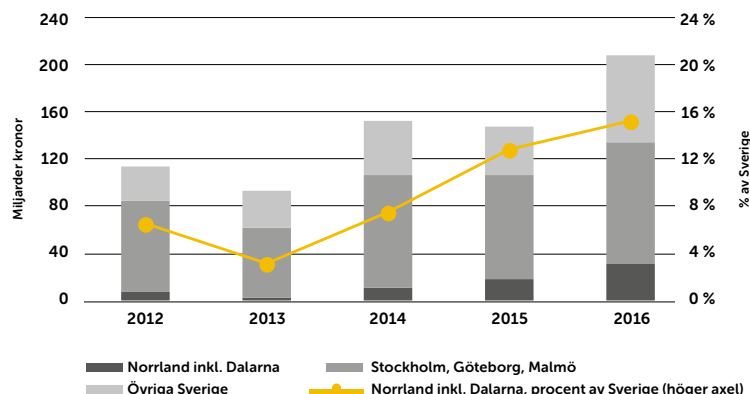
Sverigekartan visar den genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsstockens totala uppskattade marknadsvärde per län. Under femårsperioden ligger snittet för alla län på 3,8 procent att jämföra med femårssnittet för Norrlandsläna som ligger på 5,3 procent. De län i landet med högst omsättning de senaste fem åren är Jämtland och Västernorrland. Därefter följer Västerbotten, Södermanland och Norrbotten.

Källa: Pangea Property Research

Transaktioner

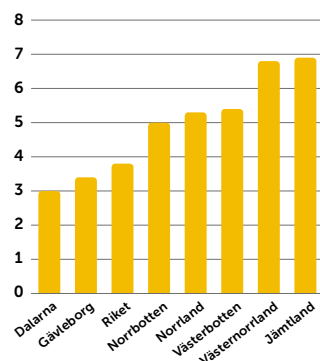
För tredje året i rad tar Norrland marknadsandelar av den totala transaktionsvolymen i Sverige. NP3 är i allra högsta grad delaktig i att transaktionsvolymen stiger i norra Sverige även om vi varken tillhört någon av de största köparna eller säljarna under året.

Enligt Pangea Property Research låg den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2016 på nära 208 miljarder kronor och av dessa stod Norrlandsläna inklusive Dalarna för 15 procent att jämföra med 13 procent i fjol, snittet under tio år ligger på cirka åtta procent. Det är framför allt i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland som transaktionsvolymen varit hög i under året. Alla tre länen står för drygt tre procent respektive av den totala volymen i Sverige.

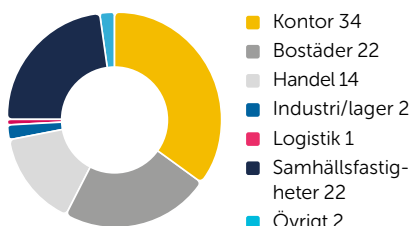


Staplarna visar den totala transaktionsvolymen i Sverige fördelat på tre geografiska områden: de tre storstadsregionerna, Norrland och övriga Sverige. De gula prickarna visar hur stor andel i procent som Norrlandsläna står för av rikets totala transaktionsvolym. Snittet för Norrland under fem år är tio procent årligen av den totala transaktionsvolymen.*

Omsättningshastighet i snitt under 5 år



Transaktionsvolymen i Norrland fördelat per segment 2016 (%)



Transaktionsvolymen i Norrland 2016

Län	Del av Norrland	Del av riket
Gävleborg	12 %	1,8 %
Jämtland	13 %	2 %
Norrbotten	20 %	3 %
Västerbotten	22 %	3,5 %
Västernorrland	23 %	3,3 %
Dalarna	10 %	1,5 %

*Källa: Pangea Property Research. Baserat på affärer över 50 MSEK.

Kategorisering av vårt fastighetsbestånd och förvärvsstrategi

NP3 har delat in fastighetsbeståndet i fyra delar som visas i grafiken nedan. Huvuddelen av fastighetsbeståndet ligger i den nedre högra rutan som visar fastigheter med låg potential och hög avkastning. Alla de befintliga fastigheter i beståndet samt förvärvade fastigheter som inte kvalificerar in i den kategoriseringen ska ha en treårsplan över hur en förflyttning ska ske eller läggas upp på avyttringslistan.

A) Hög potential, låg avkastning, förflytta

Förvärvsverksamheten

Detta är en typ av förvärv som innebär en högre risk. Det ställer höga krav i förvärvsverksamheten att värdera potential och se hur avkastningsnivån kan höjas inom en önskvärd tidsplan. Potential kan finnas i hög vakansgrad, möjlighet till ut- eller ombyggnad med mera. Det gäller att kunna räkna hem kostnaden som det innebär att höja avkastningen.

Förvaltning och uthyrning

Dessa fastigheter ställer högre krav på organisationen. Det kan vara ett omfattande strategiskt arbete som krävs för att få fastigheten att bli högavkastande vilket kräver tid och resurser. Om NP3 förvärvar fler fastigheter av denna typ innebär det sannolikt att det krävs fler anställda. Exempel på denna typ av fastigheter är förvärvet i Östersund i slutet av 2016, där vi även övertog personal.

B) Låg potential, låg avkastning, avyttra

Förvärvsverksamheten

Förvärv av denna typ av fastigheter passar normalt inte in i NP3s bestånd men kan ske som ett strategiskt förvärv som kan ge andra fördelar t.ex. inom finansiering, ägarspridning, att komma in på en specifik marknad eller med en bra hyresgäst.

Förvaltning och uthyrning

Det dagliga arbetet med denna typ av fastigheter passar normalt bra in i NP3s typiska bestånd. Det kan vara en fastighet som är fullt uthyrd och i bra skick där utvecklingspotentialen är begränsad.

C) Hög potential, hög avkastning, bevara

Förvärvsverksamheten

Förvärv av denna typ av fastigheter bidrar positivt till fastighetsportföljens totala nyckeltal och avkastning. Sannolikt är fastigheten udda och avviker från normala fastighetsportföljen i form av ort eller typ. Det kan vara en fastighet som ligger i en mindre ort, har en specifik hyresgäst eller där själva fastighetens beskaffenhet är speciell. Exempel på denna typ av förvärv är Hågesta i Sollefteå eller Hotell Dalecarlia i Tällberg.

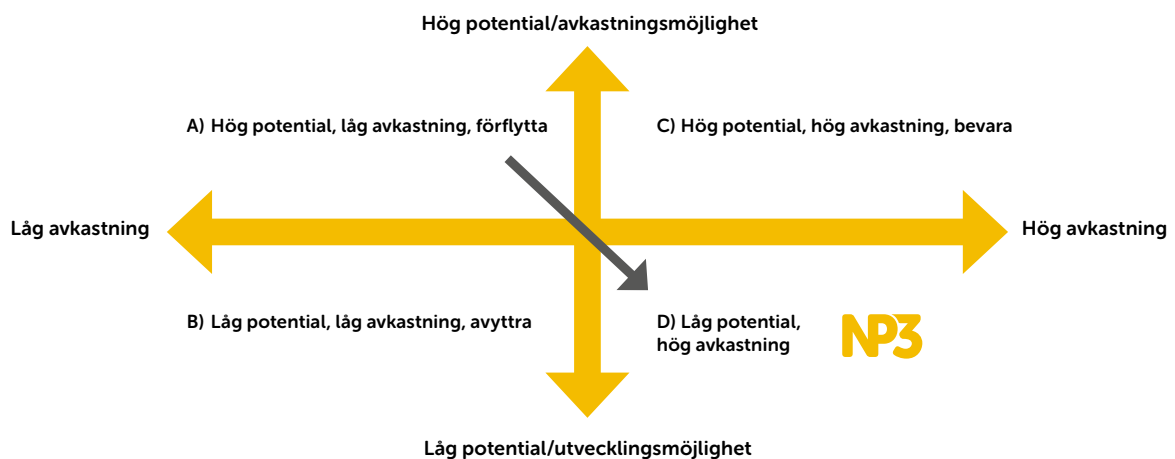
Förvaltning och uthyrning

Eftersom dessa fastigheter avkastar bra redan vid förvärv blir förvaltning och uthyrning fokuserad på att nå ytterligare potential. Det kan vara ytor som inte används optimalt, hyresnivåer som är på en låg nivå. Om fastigheten ligger i en ort där NP3 inte tidigare har verksamhet måste en bedömning göras om det ska tillkomma personal eller om den ska skötas av befintlig organisation.

D) Låg potential, hög avkastning

I de flesta fall passar NP3s fastigheter in inom denna kategori.

Uppdelning av fastighetsbeståndet



Transaktioner 2016



Torsvik 5 i Härnösand

De flesta affärerna NP3 gör är singelfastigheter där vår strategi om lokal närvaro gör att vi hittar högavkastande fastigheter off-market. Singelfastigheterna vi förvärvar har en högre direktavkastning än som oftast är fallet i portföljförvärv. Förvärven av högavkastande singelfastigheter möjliggör därmed köp av lägre avkastande portföljer för att vi ska kunna bibehålla bolagets aggregerade höga avkastningsnivå.

Det enskilt största förvärvet under 2016 är en portfölj om tolv väl samlade fastigheter i Falun med ett underliggande fastighetsvärde om 270 miljoner kronor. Portföljen har ett årligt hyresvärde om 26,5 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden är 98 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till cirka 4,1 år. Därutöver har sex fastigheter i Östersund och fyra fastigheter i Sundsvall förvärvats för 473,5 miljoner kronor men med tillträde i mars 2017. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 48 000 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet ligger på 50,4 miljoner kronor.

Arbetet med att förädla beståndet och sälja av icke-strategiska fastigheter pågår löpande. Det som utmärker icke-strategiska fastigheter är att de exempelvis innehåller bostäder, ligger i centralt cityläge, är en tomtmark eller att geografin inte är prioriterad. I linje med vår strävan att renodla beståndet har vi under året sålt och frånträtt fem fastigheter. Det externa handelsområdet Majoren i Falun har även avyttrats men med frånträde under kvartal ett 2017.

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, MSEK	Uthyrningsgrad*, %	Tillträde/frånträde
Förvärvade fastigheter, tillträdde						
Lantmätaren 3 & 4	Borlänge	Övrigt	3 790	6,2	100	16Q1
Högom 3:172	Sundsvall	Handel	3 116	2,8	100	16Q1
Målas 4:3	Sundsvall	Industri	1 280	1,0	100	16Q1
Flygaren 1 & 3	Umeå	Kontor	3 155	2,6	100	16Q1
Skyfallet 20	Falun	Kontor	3 324	2,9	100	16Q2
Andersberg 14:46	Gävle	Logistik	5 750	4,5	100	16Q2
Motorn 1 & 2	Skellefteå	Handel	4 629	2,7	100	16Q2
Operatören 1	Skellefteå	Handel	2 110	1,7	100	16Q2
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	48 600	24,4	90	16Q2
Skönsmon 2:13	Sundsvall	Industri	4 121	2,5	100	16Q2
Tällberg 4:13 & 4:26	Tällberg	Övrigt	6 920	8,0	100	16Q2
Ledningen 1 & 2	Umeå	Industri/övr.	11 709	7,1	100	16Q2
Ångvälten 7	Östersund	Handel	7 777	10,4	100	16Q2
Väskeden 5	Sundsvall	Handel	1 810	1,8	50	16Q3
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Handel	1 986	2,0	100	16Q3
Daldansen 3	Ludvika	Industri	3 356	2,3	65	16Q3
Öjebyn 33:222	Piteå	Logistik	4 390	2,3	96	16Q3
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	4 203	2,6	100	16Q3
Ingarvsmynnen 1	Falun	Industri	5 971	4,4	93	16Q3

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyres- värde, MSEK	Uthyr- nings- grad*, %	Tillträde/ frånträde
Ingarvsskogen 10	Falun	Industri	10 220	7,4	100	16Q3
Ingarvsskogen 4	Falun	Handel	2 784	2,0	100	16Q3
Ingarvsskogen 7	Falun	Industri	723	0,5	100	16Q3
Ingarvsvreten 2	Falun	Handel	3 567	1,8	100	16Q3
Lunsta 5	Falun	Kontor	450	0,3	100	16Q3
Ryckepungen 1	Falun	Handel	855	0,5	100	16Q3
Ryckepungen 2	Falun	Handel	1 184	0,7	100	16Q3
Skyfallet 18	Falun	Industri	869	0,7	95	16Q3
Tviksta 1	Falun	Kontor	2 122	1,4	90	16Q3
Sör Romme 1:17	Borlänge	Logistik	2 420	1,8	100	16Q4
Blåsbälgen 1	Borlänge	Logistik	18 117	11,0	100	16Q4
Nygårdarna 14:202	Borlänge	Industri	1 493	0,6	100	16Q4
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	Industri	2 350	1,6	100	16Q4
Pliktbyggaren 1,2 & 6	Sundsvall	Övrigt	2 305	1,6	100	16Q4
Vivstamon 1:63	Timrå	Kontor	2 011	1,9	100	16Q4
Virkesmätaren 6 & 7	Östersund	Projekt	1 183	1,3	100	16Q4

Förvärvade fastigheter, ej tillträdda

Vandringsmannen 3	Sundsvall	Kontor	2 438	2,1	83	17Q1
Vandringsmannen 4	Sundsvall	Kontor	1 862	1,3	75	17Q1
Vandringsmannen 5	Sundsvall	Kontor	5 135	4,3	100	17Q1
Vandringsmannen 6	Sundsvall	Kontor	3 834	2,3	44	17Q1
Fältjägaren 1	Östersund	Kontor	1 464	2,1	54	17Q1
Fältjägaren 2	Östersund	Kontor	4 469	6,7	100	17Q1
Fältjägaren 3	Östersund	Kontor	5 603	8,3	100	17Q1
Fältjägaren 4	Östersund	Kontor	5 169	7,5	59	17Q1
Fältjägaren 6	Östersund	Kontor	6 943	6,4	82	17Q1
Lugnet 7	Östersund	Övrigt	10 917	9,4	82	17Q1

Avyttrade fastigheter

Kopparslagaren 1	Sveg	Industri	3 463	1,2	0	16Q1
Droskan 2	Östersund	Kontor	1 093	0,8	36	16Q1
Åkeriet 11	Östersund	Kontor	2 650	3,1	69	16Q2
Telegrafan 2	Härnösand	Kontor	2 139	2	15	16Q4
Hälsinggården 1:561	Falun	Kontor	170	0,1	0	16Q4

Avyttrade fastigheter, ej frånträdda

Majoren 1	Falun	Handel	11 869	14,3	100	17Q1
-----------	-------	--------	--------	------	-----	------

*vid förvärvstidpunkt

Vår marknad



Norrland växer i maklig takt. Alla kommuner som NP3 äger fastigheter i förutom Gällivare uppvisar en befolkningstillväxt under året. Arbetslösheten är på en god nivå och ligger i de flesta av våra huvudkommuner lägre än i riket.

Av de sex länen som utgör vår marknad uppvisar fyra en lägre arbetslöshet än rikssnittet. Dessutom sjunker arbetslösheten i snabbare takt i de flesta av våra huvudkommuner än för Sverige som helhet. Fastigheterna i Norrland har lägre hyresnivåer och lägre värdetillväxt än i storstäderna men i stället erbjuder de hög direktavkastning och låg volatilitet. Norrland växer, Norrland arbetar och Norrland levererar avkastning. Lite långsammare men hela tiden stabilt, tryggt.

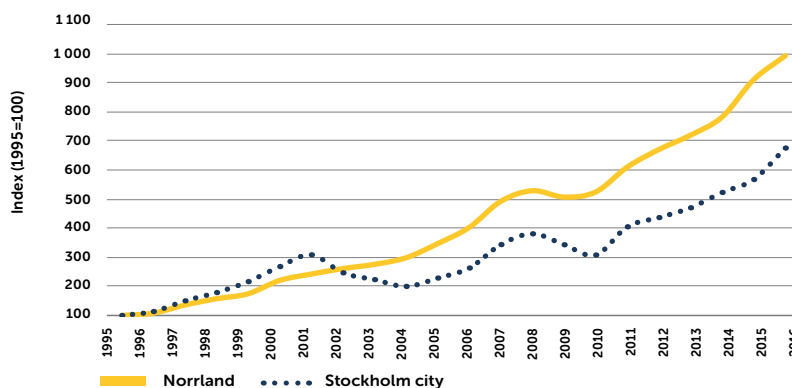
Fastigheternas totalavkastning

Fastighetsmarknaden i norra Sverige karaktäriseras av högre direktavkastning och lägre volatilitet än i storstadsregionerna. Grafen visar att NP3s prioriterade orter har levererat en stabil totalavkastning (årlig direktavkastning + värdeförändring) över de senaste 20 åren samtidigt som volatiliteten varit lägre än i Stockholm. I norra Sverige är det främst hög (och stabil) direktavkastning som bidrar till hög totalavkastning. I Stockholm är det i högre grad positiv värdeförändring (sjunkande yielder och stigande hyror) som bidrar till totalavkastningen.

Skillnad mellan Norrland och Stockholm

- Högre genomsnittlig totalavkastning i NP3s prioriterade orter än i Stockholm
- Lägre genomsnittlig volatilitet i NP3s prioriterade orter än i Stockholm
- IT-krisen och finanskrisen påverkade NP3s prioriterade orter mindre än storstäderna
- Förklaring: högre löpande direktavkastning och mer stabila hyresnivåer och direktavkastningskrav i Norrland.

Totalavkastning fastigheter, NP3 prioriterade orter och Stockholm*

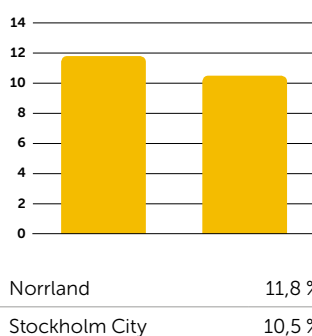


Bidrag till fastigheternas totalavkastning 1995-2016

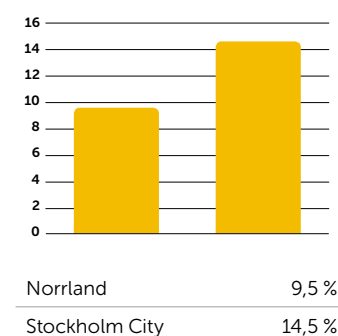
	Direktavkastning	Värdeökning
Norrland	64 %	36 %
Stockholm City	48 %	52 %
Göteborg City	45 %	55 %
Malmö City	47 %	53 %

*Källa: Pangea Property Partners. Diagrammet avser en proxy för totalavkastningen baserat på schabloniserade antaganden. Den underliggande informationen (direktavkastningskrav, hyresnivåer) är hämtade från den årliga publikationen "Svensk Fastighetsindikator".

Totalavkastning (snitt) 1995-2016



Volatilitet (snitt) 1995-2016



Befolkningsförändring och arbetslöshet

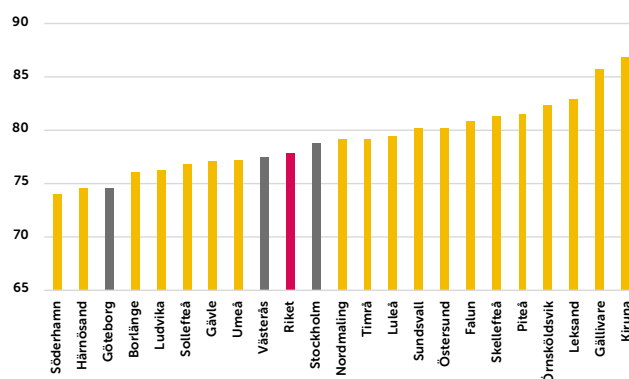
Alla kommuner där NP3 har fastigheter förutom Gällivare har haft en positiv befolkningsutveckling under 2016. I de sju huvudkommunerna som redovisas i tabellen ligger befolkningstillväxten i snitt på 2,5 procent under de tre senaste åren. I de övriga tolv kommunerna NP3 är verksam i ligger tillväxten i befolkning på i snitt 1,3 procent för samma period. Värt att notera är att alla sju redovisade kommuner har födelseöverskott under 2016. Befolkningsprognoserna för kommunerna skiljer sig åt vad gäller året som prognosen gäller. Det beror på att det är kommunerna som beställt uppgifterna från SCB och då har valt prognoser för olika år.

Kommun	Befolkningsökning 3 år ¹	Befolkning ¹ 2016-12-31	Befolkningsprognos ² , %	Öppet arbetslösa ⁴	Minskning 12M arbetslöshet ⁴
Sundsvall	1,4 %	98 325	3,2 (2021)	8,0 %	-0,5
Gävle	2,6 %	99 788	4,7 (2020)	11,2 %	-0,8
Östersund	3,0 %	61 745	2,0 (2020)	6,7 %	-0,5
Luleå	1,8 %	76 770	5,5 (2025)	6,8 %	-0,4
Falun	1,6 %	57 685	2,9 (2025)	6,5 %	-0,1
Borlänge	3,2 %	51 604	7,8 (2026)	9,7 %	0
Umeå	3,8 %	122 892	8,8 (2025)	5,4 %	-0,6
Riket	3,6 %	9 995 153	6 (2020)³	7,8 %	-0,2

¹ SCB; ² Officiella siffror från kommunerna; ³ SCB, Prognos folkmängd 2016-2060; ⁴ Arbetsförmedlingen, Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd, februari 2017.

Förvärvsintensitet per kommun

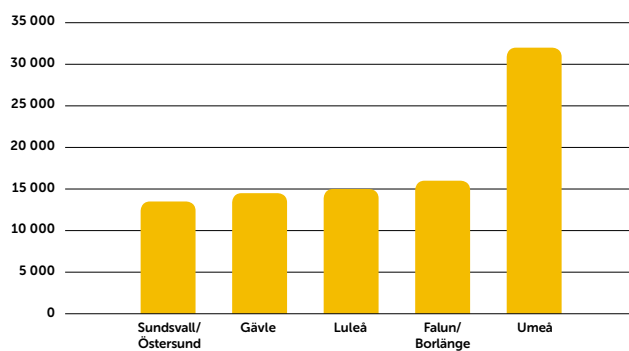
Förvärvsintensitet är ett mått som anger andel personer i åldersgruppen 20-64 år med bostad i kommunen som förvärvsarbetar i relation till samtliga personer i den aktuella åldersgruppen. I tabellen visas förvärvsintensiteten i samtliga kommuner där NP3 äger fastigheter samt för riket och tre referenskommuner. Snittet för riket uppgår till 77,9 procent, tolv av de kommuner NP3 finns i ligger över det snittet. Umeå har både låg förvärvsintensitet och låg arbetslöshet vilket förklaras av den stora andelen studenter. Hög arbetslöshet och låg förvärvsintensitet i Gävle beror bland annat på länets låga utbildningsnivå. Staden är mitt uppe i en strukturomvandling från en arbetsmarknad som historiskt dominerats av få men stora industriella arbetsgivare där kraven på utbildning varit låga till en arbetsmarknad inriktad på kunskapssektorn.



SCB 2017 02 22, Antal förvärvsarbetande och förvärvsintensitet per kommun 2015.

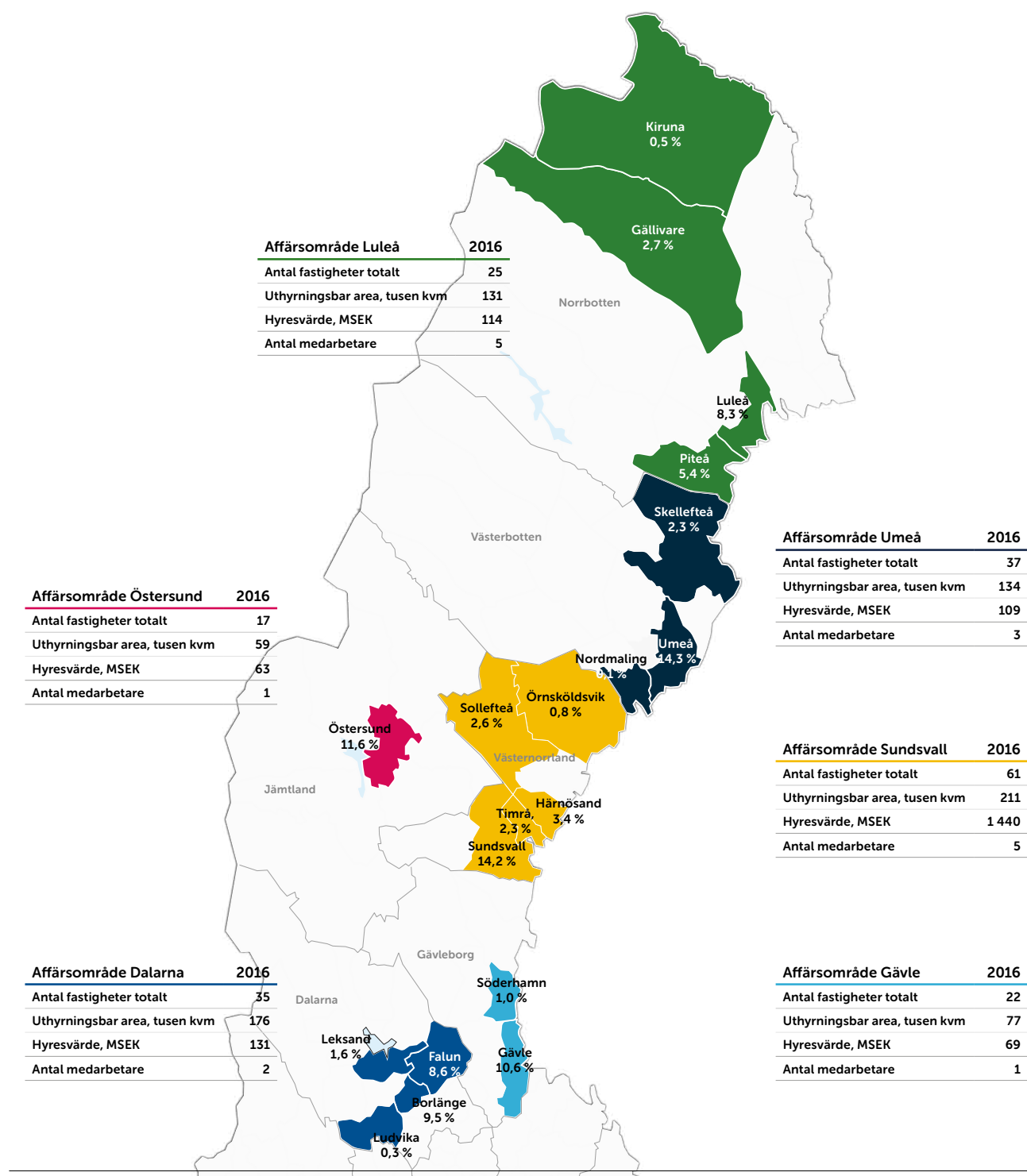
Även i en "perifer liten residentsstad" kan man utbilda sig

Samtliga regionorter i Norrland har universitet/högskolor vilket har en positiv påverkan på arbetsmarknaden och är en drivkraft för regional tillväxt och utveckling exempelvis inom service och tjänsteverksamhet. Men högskolornas inverkan begränsar sig inte bara till de ekonomiskt förknippade effekterna på städerna. Högskolorna har även en viktig sociokulturell funktion. De skapar lokala kluster av ungdomar och intellektuella, vilka, beroende på högskolans relativa storlek, sätter sin prägel på staden och regionen. Som en professor vid KTH uttryckte Umeå universitets betydelse för regional tillväxt och utveckling i staden: Umeå har under lång tid varit en av de snabbast växande kommunerna i Sverige och har fått stå modell för den utvecklingskraft en högskola kan ge en "perifer liten residentsstad". Tabellen visar antalet studenter vid universitet/högskolor i norra Sverige.



Våra affärsområden

Färgerna visar våra sex affärsområden och vilka kommuner som ingår i varje affärsområde. Siffran i kommunen visar hur stor andel kommunen står för av bolagets totala fastighetsvärde. Av bolagets totala fastighetsvärde är 77 procent koncentrerat till de sju regionstäderna Sundsvall, Umeå, Östersund, Luleå, Gävle, Falun och Borlänge. Övriga tolv kommuner som NP3 äger fastigheter i står för 23 procent av fastighetsvärdet. Härjedalens kommun har lämnats under året och Ludvika har tillkommit.



Antalet medarbetare i tabellerna inkluderar inte koncerngemensamma tjänster ej heller de efter årsskiftet anställda.



Marcus Carlsson, affärsansvarig Sundsvall/Östersund, Adde Andersson, teknisk förvaltare, Kristina Jonasson, förvaltningsekonom, Mats Andersson, affärsansvarig Sundsvall, Ulf Nordlander, teknisk förvaltare/fastighetstekniker och Leif Svensson, affärsansvarig Sollefteå.

Sundsvall är NP3s första och största affärsområde som även innefattar kommunerna Timrå, Härnösand, Sollefteå och Örnsköldsvik. Tyngdpunkten av beståndet ligger i Sundsvall/Timrå där drygt 70 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet finns. Snitthyran i affärsområdet ligger på 766 kronor och den återstående löptiden på hyresavtalen är 3,4 år. Den ekonomiska vakansen ligger på elva procent vilket är högst av alla affärsområden. Förvärvet i Sollefteå under 2016 och förvärv sedan tidigare i Härnösand håller vakanstalet högt men dock med en stabil och bra intjäning. Överskottsgraden har förbättrats från i fjol och visar en fortsatt positiv tendens.

Utpskade områden i Sundsvall där NP3 planerar att investera är Skönsmon, Nacksta, Timrå industriområde och Birsta. Birsta är mest känt för sitt handelsområde men NP3s fokus är logistik. Området ligger vid Timmervägen som är länken som binder ihop E4:an och E14 vilket gör området attraktivt och efterfrågat för logistikfastigheter. I de övriga områdena är det en blandning mellan främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. Stora hyresgäster i Sundsvall är Bilbolaget, Systembolaget och PostNord.

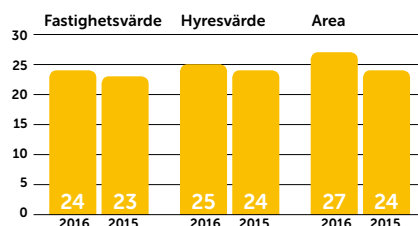
I Sollefteå och Örnsköldsvik ägde bolaget vid årets början enbart en bebyggd fastighet per kommun. I det andra kvartalet förvärvades en fastighet i Sollefteå med 44 byggnader om sammanlagt 48 600 kvadratmeter. Sollefteå kommun är största hyresgästen och står för nära 40 procent av hyresvärdet.

I Härnösand ligger fokus till största delen på kontor med samhällsfunktioner där betydande hyresgäster är Trafikverket, Skatteverket och Kriminalvården. NP3 har under 2016 avyttrat en kontorsfastighet i Härnösand.

Affärsområde Sundsvall per 31 december	2016	2015
Antal fastigheter totalt	61	53
Sundsvall	45	38
Härnösand	6	7
Sollefteå	3	2
Timrå	7	5
Örnsköldsvik	1	1
Uthyrningsbar area, tusen kvm	211	149
Hyresvärde, MSEK	161	122
Ekonomisk vakans, %	11	10
Hyresduration, år	3,4	4,2
Fastighetsvärde, MSEK	1 440	1 059
Direktavkastning, %	7,4	7,5
Driftöverskott, MSEK	92	78
Överskottsgrad, %	73	72

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Sollefteå kommun	8 510	4,0
Nordic Flanges AB	7 974	3,0
Systembolaget AB	7 302	3,8
Totalt	23 786	10,8

Affärsområdets andel i % av totala beståndet



Affärsansvarig: Leif Svensson

Tfn 0620 519 04
leif@np3fastigheter.se

Affärsansvarig: Marcus Carlsson

Tfn 060 777 03 17
marcus.carlsson@np3fastigheter.se

Affärsansvarig: Mats Andersson

Tfn 060 777 03 09
mats@np3fastigheter.se

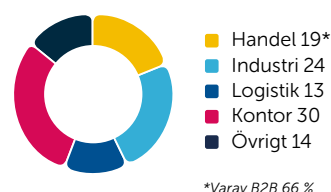
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Sundsvall:

- Castellum
- Hemfosa Fastigheter AB
- Catena AB
- Diös

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 66 %

Sundsvall

Affärsområde Sundsvall

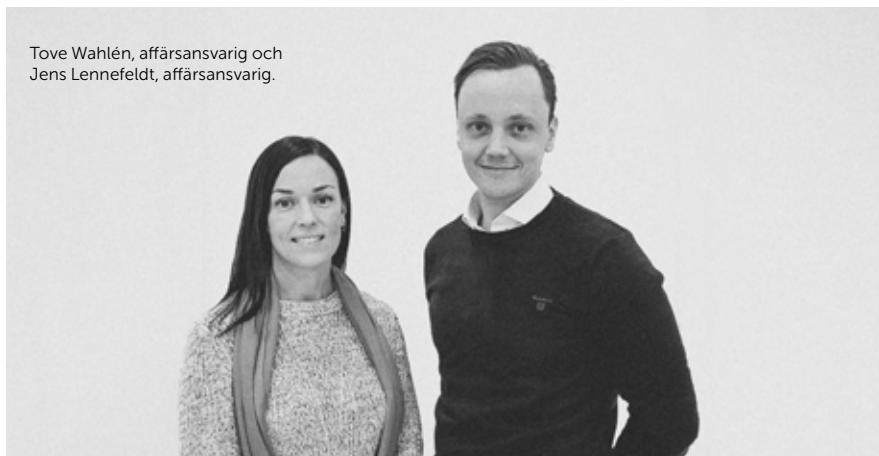
Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Sundsvall				
1	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Logistik	12 686
2	Sköns Prästbord 1:53	Lärlingsvägen 1-3, 15, 15A	Industri	5 692
3	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Logistik	4 983
4	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Kontor	4 604
5	Skönsmon 2:13	Kontorsvägen 8	Industri	4 121
6	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Handel	3 822
7	Målås 4:6	Norra Förmansvägen 18	Logistik	3 800
8	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Industri	3 608
9	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Logistik	3 425
10	Slagan 4	Axvägen 6	Industri	3 311
11	Högom 3:172	Bergsgatan 122A-C	Handel	3 116
12	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Handel	2 788
13	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Logistik	2 715
14	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Handel	2 670
15	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Industri	2 642
16	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Logistik	2 635
17	Baggen 6	Hovgatan 6	Industri	2 456
18	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Handel	2 325
19	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsg. 25, Mång. 4	Övrigt	2 305
20	Sköns Prästbord 1:91	Norra Förmansv. 24A, 24B	Handel	1 993
21	Vävsleden 5	Norra Vägen 32	Handel	1 810
22	Rosenborg 4	Kolvägen 14B	Kontor	1 800
23	Slagan 10	Axvägen 10	Industri	1 800
24	Vävsleden 9	Norra Vägen 40	Handel	1 749
25	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7	Kontor	1 545
26	Högom 3:198	Mejselvägen 8-12	Industri	1 395
27	Sköns Prästbord 1:67,1:78	Södra Förmansvägen 5B	Handel	1 391
28	Tuna Ångom 1:74	Stationsvägen 4	Industri	1 347
29	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Industri	1 345
30	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Industri	1 329
31	Skedlo 2:63 2:68	Skedlovägen 25	Logistik	1 327
32	Högom 3:187	Tegelvägen 14	Industri	1 298
33	Målås 4:3	Norra Förmansvägen 15	Industri	1 280
34	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Industri	1 279
35	Luftvärnet 2	Bataljonsvägen 3	Övrigt	1 190
36	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Kontor	1 093
37	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Industri	992
38	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Handel	926
39	Staben 3	Regementsvägen 5	Övrigt	781
40	Rosenborg 2	Kolvägen 18	Industri	655

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
41	Regementet 6	Regementsvägen 4	Kontor	408
42	Regementet 5	Regementsvägen 2	Kontor	150
43	Skönsmon 2:29 m. fl		Övrigt	0
44	Högom 3:127	Mejselvägen 14	Övrigt	0
Härnösand				
45	Torsvik 5	Järnvägsg. 2, Nattviksg. 6	Kontor	8 586
46	Lärkan 21	Tullportsg. 2, Viktoriag. 3	Kontor	7 062
47	Rådmannen 6	Backgränd 9	Kontor	4 546
48	Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4, 4B	Kontor	3 096
49	Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Handel	1 438
50	Ångbåten 6	Varvsallén 3	Logistik	508
Timrå				
51	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen. 2	Handel	6 187
52	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Kontor	5 112
53	Vivstamon 1:86	Årvältsvägen 14	Industri	3 472
54	Norrberge 1:112	Midlandavägen	Kontor	3 260
55	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30		2 049
56	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Industri	1 989
57	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Kontor	725
Sollefteå				
58	Hågesta 3:115	Hågesta	Övrigt	47 706
59	Orren 6	Kungsgatan 10	Kontor	4 317
60	Färgaren 8	Strömgatan 3	Övrigt	0
Örnsköldsvik				
61	Själövads Prästbord 1:131	Kavelvägen 17	Industri	7 974



Gävle

Tove Wahlén, affärsansvarig och
Jens Lennefeldt, affärsansvarig.



Affärsansvarig: Jens Lennefeldt

Tfn 070 723 72 22

jens.lennefeldt@np3fastigheter.se

Affärsansvarig: Tove Wahlén

Tfn 060 777 03 05

tove@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle:

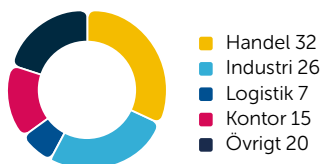
- Castellum
- FastPartner AB
- Hemfosa Fastigheter AB
- Diös

NP3 har valt att fokusera på tre områden i Gävle: Hemsta, Näringen och Sörby Urfjäll. Dessa områden är utvalda med avsikt att erbjuda våra kunder lokaler inom logistik, handel och lättare industri i lägen som är gynnsamma för dessa verksamheter. Därtill omfattar affärsområdet Tönnebro värdshus som ligger vid E4:an halvvägs till Söderhamn. Det är Sveriges mest besökta vägkrog och en av få fastigheter där omsättningshyra tillämpas.

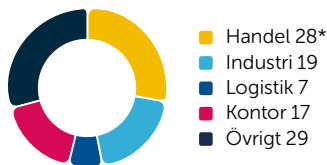
I Hemsta äger NP3 fastigheter inom dagligvaru- och business-to-business-handel samt fastigheter inom kategorin övrigt som bland annat innefattar hyresgäster som Kunskapsskolan och Migrationsverket. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 främst äger business-to-business-handelsfastigheter med Ramirent som stor hyresgäst. Sörby Urfjäll är inte bara NP3s största område i Gävle utan även ett område där NP3 är en av de största fastighetsägarna totalt sett. Fastighetsbeståndet innefattar logistik, handel och kontor.

I Gävle har NP3 inte nått sitt mål om 100 000 kvadratmeter i uthyrbar yta, därav är affärsområdet prioriterat i tillväxten. Utbudet är dock relativt lågt vilket medför lägre avkastningsnivåer. Under året har en fastighet förvärvats i Sörby Urfjäll i en transaktion med AB Sagax som även innehöll två fastigheter i Borlänge. Därutöver har en fastighet förvärvats i Ersbo logistikpark vilket är ett område där NP3 sedan tidigare inte ägde några fastigheter. Området har ett optimalt läge för verksamheter kopplade till logistik och transport.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)

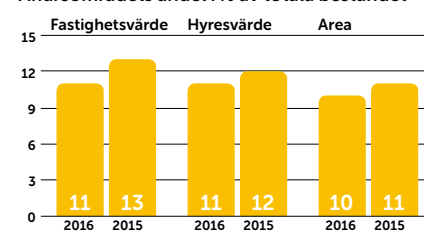


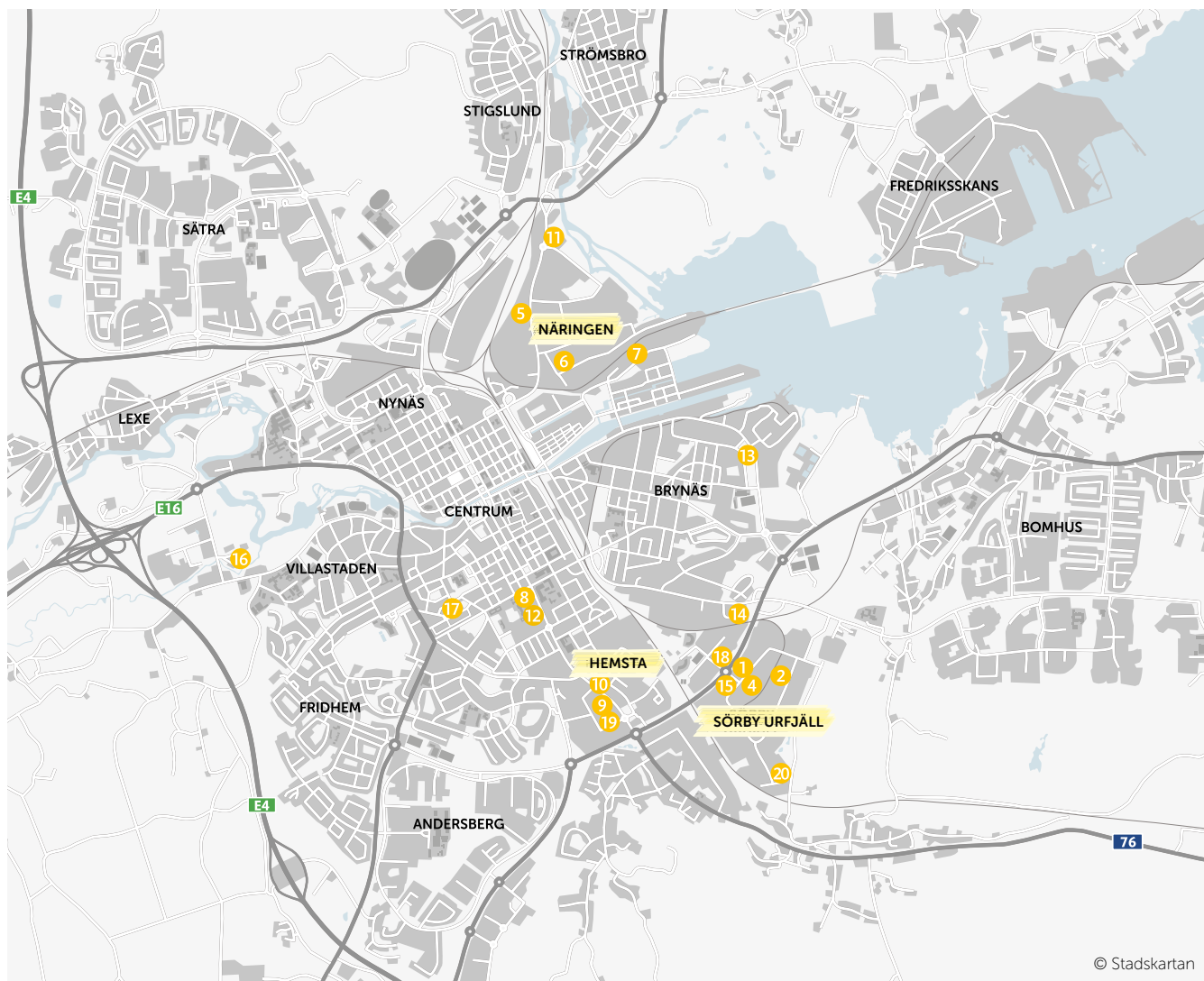
*Varav B2B 64 %

Affärsområde Gävle per 31 december	2016	2015
Antal fastigheter totalt	22	20
Gävle	20	18
Söderhamn	2	2
Uthyrningsbar area, tusen kvm	77	67
Hyresvärde, MSEK	69	61
Ekonomisk vakans, %	5	6
Hyresduration, år	5,4	5,2
Fastighetsvärde, MSEK	712	605
Direktavkastning, %	7,4	7,8
Driftöverskott, MSEK	49	42
Överskottsgrad, %	80	80

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Migrationsverket	6 940	13,6
Partykungen	5 750	6,6
Kunskapsskolan	3 500	7,2
Totalt	16 190	27,4

Affärsområdets andel i % av totala beståndet





Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Gävle				
1	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1	Handel	10 182
2	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6, 8	Kontor	6 773
3	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14, 16	Logistik	5 750
4	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Logistik	5 218
5	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Handel	4 953
6	Näringen 14:4	Kanalsvägen 1, 3	Kontor	4 656
7	Näringen 18:8	Redargatan 18	Handel	4 162
8	Södertull 13:8	Kaserngatan 50	Övrigt	4 140
9	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Handel	3 863
10	Hemsta 9:6	Rynningsgatan 2	Övrigt	3 500
11	Näringen 25:1-25:2	Strömmavägen 1	Handel	3 461

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
12	Södertull 13:15	Södra Kungsgatan 50	Övrigt	2 800
13	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Övrigt	2 575
14	Sörby Urfjäll 38:1	Elekrikergatan 3	Industri	2 350
15	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Kontor	1 990
16	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Kontor	1 962
17	Vallbacken 21:6	Barnhemsg. 11, Sofiag. 6	Övrigt	1 790
18	Sörby Urfjäll 26:1	Rälsгатan 8, Växelgatan 2	Handel	1 760
19	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Handel	1 455
20	Järvsta 63:4	Utgårdsvägen 13	Industri	760
Söderhamn				
21	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115	Övrigt	2 672
22	Närby 1:72 m. fl		Mark	0

Dalarna



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

Affärsansvarig: Johan Eklund

Tfn 060 777 03 16

johan@np3fastigheter.se

Affärsansvarig: Örjan Willemark

Tfn 070 622 36 74

orjan@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Falun/Borlänge:

- Klöver
- Hemfosa Fastigheter AB
- Corem Property Group AB
- Diös

I Dalarna har NP3 huvudsakligen närvaro i de två starka regionstäderna Borlänge och Falun som tillsammans står för 90 procent av affärsområdets fastighetsvärde. NP3 äger även en fastighet i Ludvika samt två fastigheter i Leksand. Affärsområdet har en snitthyra per kvadratmeter om 746 kronor vilket är lägsta nivån i bolaget. Däremot ligger den återstående löptiden på hyresavtalen på 5,5 år vilket är näst högst i beståndet.

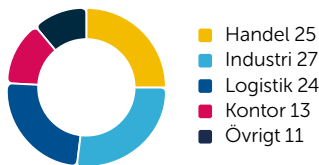
Mätt i fastighetsvärde och hyresvärde är Dalarna det näst största affärsområdet. Fastighetsvärdet och hyresvärdet har under året vuxit med 87 respektive 79 procent, främst har tillväxten skett i Falun. Efter årets utgång har köpcentrumet Majoren i Falun sålts med frånträde under första kvartalet 2017.

Under året har en portfölj om tolv fastigheter förvärvats i Falun med ett underliggande fastighetsvärde om 270 miljoner kronor. Genom förvärvet stärkte NP3 sin närvaro i Dalarna inom B2B-handel vilket är en prioriterad fastighetskategori. Det externa handelsområdet Köpcentrum Majoren utgjorde fram till försäljningen huvuddelen av beståndet i Falun. Dessa två transaktioner medför att beståndet i Falun ändrat karaktär från konsumenthandel till B2B-handel.

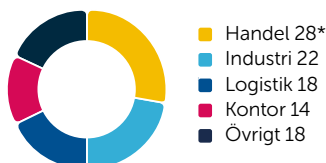
Affärsområdets största exponering ligger i Borlänge där 47 procent av fastighetsvärdet finns. Beståndet är diversifierat med fastigheter inom alla segment. Stora hyresgäster i Borlänge är Tibnor, Ahsell och Mekonomen.

Under året förvärvades en hotellfastighet belägen i Tällberg i Leksands kommun, en av Sveriges hotelltätaste orter. NP3 äger sedan tidigare ett hotell i Borlänge. Dalarnas län ligger på tredje plats i landet gällande svenska hotellgästnätter efter Stockholms och Västra Götalands län.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)

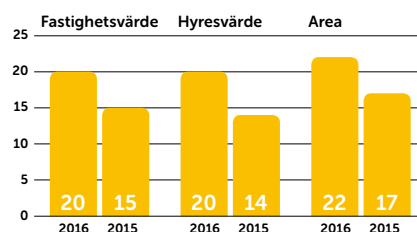


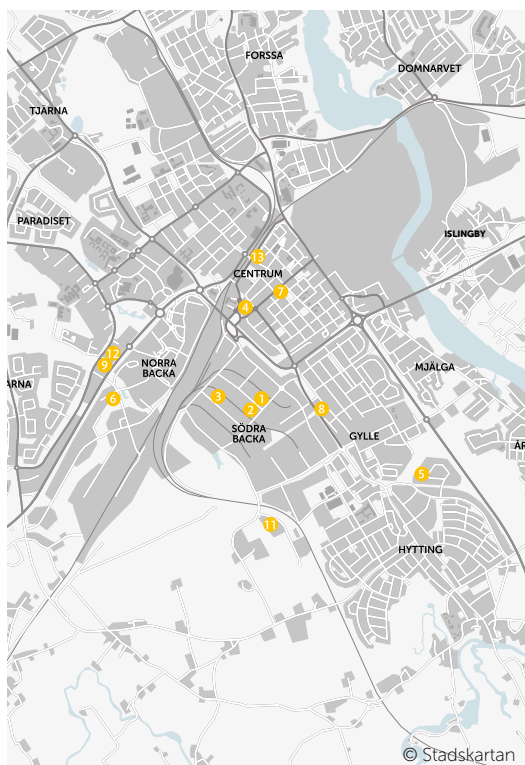
*Varav B2B 44 %

Affärsområde Dalarna per 31 december	2016	2015
Antal fastigheter totalt	35	18
Borlänge	13	9
Falun	19	8
Leksand	2	1
Ludvika	1	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	176	104
Hyresvärde, MSEK	131	73
Ekonomisk vakans, %	5	5
Hyresduration, år	5,5	4,1
Fastighetsvärde, MSEK	1 231	657
Direktavkastning, %	7,3	8,3
Driftöverskott, MSEK	69	51
Överskottsgrad, %	78	79

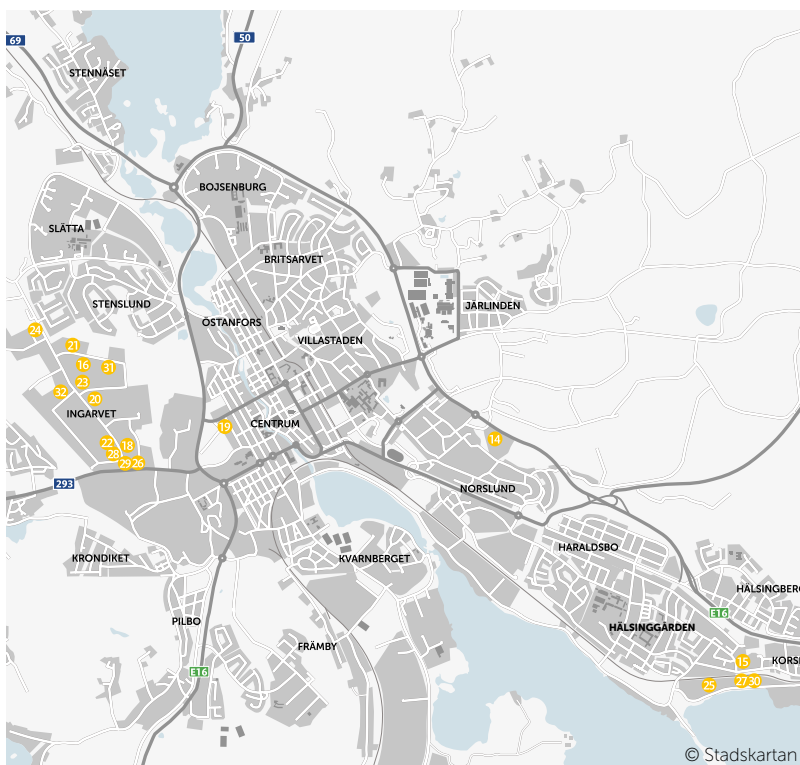
Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Dagab Inköp & Logistik AB	12 192	6,1
Quality Hotel Dalecarlia	6 890	7,3
PostNord Sverige AB	6 632	4,8
Totalt	25 714	18,2

Affärsområdets andel i % av totala beståndet





Borlänge



Falun

Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Borlänge				
1	Ässjan 1	Mästarg. 6, Smidesg. 2-6	Logistik	18 268
2	Blåsbälgen 1	Mästarg. 1, Smidesg. 1, 3	Logistik	18 117
3	Banvakten 1	Bangårdsg. 15, Hejarg. 4-8	Industri	15 011
4	Einar 10	Ovanbrogatan 4	Övrigt	6 753
5	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Industri	6 472
6	Lantmätaren 3	Ritargatan 2 & 4	Övrigt	3 790
7	Rektangeln 8	Tunagatan 18-20	Kontor	3 433
8	Separatorn 2	Gamla Tunavägen 6-10	Handel	3 318
9	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Handel	2 889
10	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Logistik	2 420
11	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Handel	1 985
12	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Industri	1 493
13	Turisten 1	Sveagatan 1	Kontor	355
Falun				
14	Majoren 1	Trossvägen 8-20	Handel	11 869
15	Hälsinggården 1:427	Lövsåsvägen 26	Logistik	10 800
16	Ingarvsskogen 10	Västermalmsvägen. 13b	Industri	9 700
17	Korsnäs 3:7	Roxnåsvägen 13	Industri	8 240
18	Ingarvsmynen 1	Ingarvsvägen 2	Handel	6 255

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
19	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Handel	4 507
20	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2, 4	Handel	3 795
21	Ingarvsvreten 2	Västermalmsvägen 28	Handel	3 567
22	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Handel	3 324
23	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Industri	2 784
24	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2, 4	Kontor	2 122
25	Hälsinggården 1:68	Roxnåsvägen 10	Industri	1 487
26	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Handel	1 184
27	Hälsinggården 1:498	Roxnåsvägen 6	Kontor	990
28	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Industri	869
29	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Handel	855
30	Hälsinggården 1:499	Roxnåsvägen 4	Kontor	730
31	Ingarvsskogen 7	Västermalmsvägen 11A	Kontor	723
32	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Kontor	450
Leksand				
33	Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Handel	6 977
34	Tällberg 4:13, 4:26	Tällgårdsgattu 6, 21	Övrigt	6 920
Ludvika				
35	Daldansen 3	Bilvägen 8B, Skolvägen 3	Industri	3 356

Östersund



Peter Hogeland, fastighetstekniker, Marie Karlstedt, förvaltningsekonom, Andreas Hansen, fastighetstekniker, Peter Pettersson, affärsansvarig och Leif Byström, teknisk förvaltare.

Affärsansvarig: Peter Pettersson

Tfn 063 12 77 77

peter@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Östersund:

- Kungsleden AB
- Persson Invest
- Vallsundet Fastighets AB
- Diös

Fastighetsbeståndet är prioriterat till Lillänge handelsområde, Odenskog samt stadsdel Norr. Med fokus på dessa områden har NP3 möjlighet att erbjuda lokaler inom samtliga kategorier i bra lägen. I januari 2016 frånträdde en fastighet i Härjedalen vilket innebär att alla fastigheter i affärsområdet finns i Östersunds kommun. Hyresnivån ligger på 1 065 kronor per kvadratmeter vilket är högst i hela beståndet. Den återstående löptiden på avtalen ligger på 4,6 år.

Östersund är minsta affärsområdet sett till uthyrbar yta och har därmed varit en prioriterad ort för ytterligare tillväxt då målet om 100 000 kvadratmeter i yta ännu inte är nått. I det fjärde kvartalet förvärvades en portfölj som bland annat bestod av sex fastigheter i Östersund. Dessa fastigheter tillträdde under första kvartalet 2017 och i och med det uppnådde NP3 kvadratmetermålet i affärsområdet. Därtill finns omfattande byggrätter vilket sammantaget innebär att NP3 blir en av de mer framträdande fastighetsägarna i kommunen. De förvärvade fastigheterna och byggrätterna i Östersund ligger i Stadsdel Norr där NP3 sedan tidigare äger flertalet fastigheter.

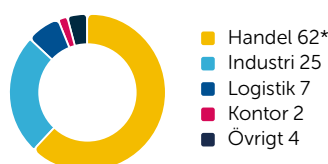
Lillänge är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden där hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Coop med flera inryms. Ett stort förvärv under året medför att NP3 nu är den dominerande fastighetsägaren i Lillänge handelsområde. Med en samlad fastighetsägarroll i Lillänge har NP3 möjlighet att optimera driften och utveckla skalfördelar i förvaltningen.

Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel där NP3 bland annat har Ahlsell och Svensk Cater som hyresgäster.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



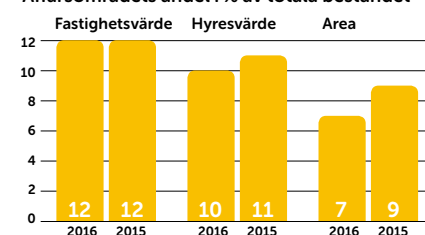
*Varav B2B 23 %

Affärsområde Östersund per 31 december

	2016	2015
Antal fastigheter totalt	17	17
Östersund	17	16
Härjedalen	-	1
Uthyrningsbar area, tusen kvm	59	59
Hyresvärde, MSEK	63	54
Ekonomisk vakans, %	3	4
Hyresduration, år	4,6	4,7
Fastighetsvärde, MSEK	718	542
Direktavkastning, %	7,1	6,4
Driftöverskott, MSEK	45	28
Överskottsgrad, %	79	83

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
WIPRO	9 235	12,0
Coop Nord EF	6 205	13,3
Elgiganten AB	3 021	7,1
Totalt	18 461	32,4

Affärsområdets andel i % av totala beståndet





Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Östersund				
1	Ångvälden 5	Chaufförv. 27A, Hagv. 1B	Handel	12 506
2	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Industri	9 235
3	Ångvälden 7	Chaufförv. 27B, Hagv. 1C	Handel	7 777
4	Lastbilen 1	Arenavägen 4, 6	Industri	7 188
5	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Industri	4 783
6	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Logistik	4 600
7	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Handel	2 632
8	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Handel	2 082
9	Traktorn 1	Chaufförv. 12, Vallv. 6	Handel	2 025

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
10	Trucken 7	Chaufförv. 17, Vallv. 3	Industri	1 887
11	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3, 7	Handel	1 864
12	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Kontor	1 516
13	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Handel	1 296
14	Hjultraktorn 4	Arenavägen	Övrigt	0
15	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Övrigt	0
16	Virkesmätaren 6	Störvägen 7, 11	Övrigt	0
17	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Industri	Under uppbbyggnad

Umeå



Maria Paringer, affärsansvarig, Annelie Connysson, förvaltningsekonom och Daniel Lundberg, teknisk förvaltare.

Affärsansvarig: Maria Paringer
Tfn 090 695 34 75
maria.paringer@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Umeå:

- Hemfosa Fastigheter AB
- Catena AB
- Balticgruppen AB
- Diös

Fastigheterna i Umeå är koncentrerade till tre områden: Östteg, Ersboda och Västerslätt. Områdena kompletterar varandra väl och gör NP3 till en hyresvärd att vända sig till oavsett vilket lokalslag som efterfrågas. Förutom Umeå består affärsområdet av kommunerna Skellefteå och Normaling men de orterna står endast för 14 procent av affärsområdets fastighetsvärde. Snitthyran per kvadratmeter i affärsområdet ligger på 818 kronor och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ligger på 5,6 år. Länstrafiken i Västerbotten är största hyresgästen i affärsområdet.

NP3 är en stor fastighetsägare i Ersboda som är Umeås största handelsområde. Inriktningen på beståndet ligger på handel inriktat mot konsument. I Ersboda finns bland annat hyresgäster som Electrolux Home, Net on Net samt MIO möbler. NP3 har under året uppfört en nybyggnation åt Leos lekland i området där tillträde sker under våren 2017.

Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till nya handelsområdet där IKEA har etablerat sig. I Östteg innehar NP3 såväl B2B-handel-, industri- och kontorsfastigheter samt mark.

Västerslätt är ett etablerat område om än lite eftersatt på grund av stora omflyttningar med vakanser som följd, vilket medfört hyresnivåer under jämförbara lägen. NP3 har i området framförallt valt att fokusera på business-to-business-handel. En nybyggnation har under året färdigställts åt Axfood och Swedol vilket ger området ett lyft och skapar mervärde åt NP3s övriga fastigheter på Västerslätt.

I affärsområde Umeå ingår även Skellefteå där NP3 äger fem fastigheter. Skellefteå är en av flera utmärkta kompletteringsmarknader i beståndet vid sidan av regionstäderna. Det är en växande kommun med satsningar på infrastruktur och invånare med god köpkraft. Stora hyresgäster i Skellefteå är Elgiganten, NCC och Bilprovningen.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)

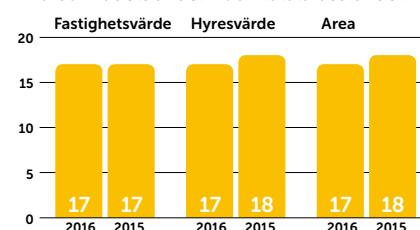


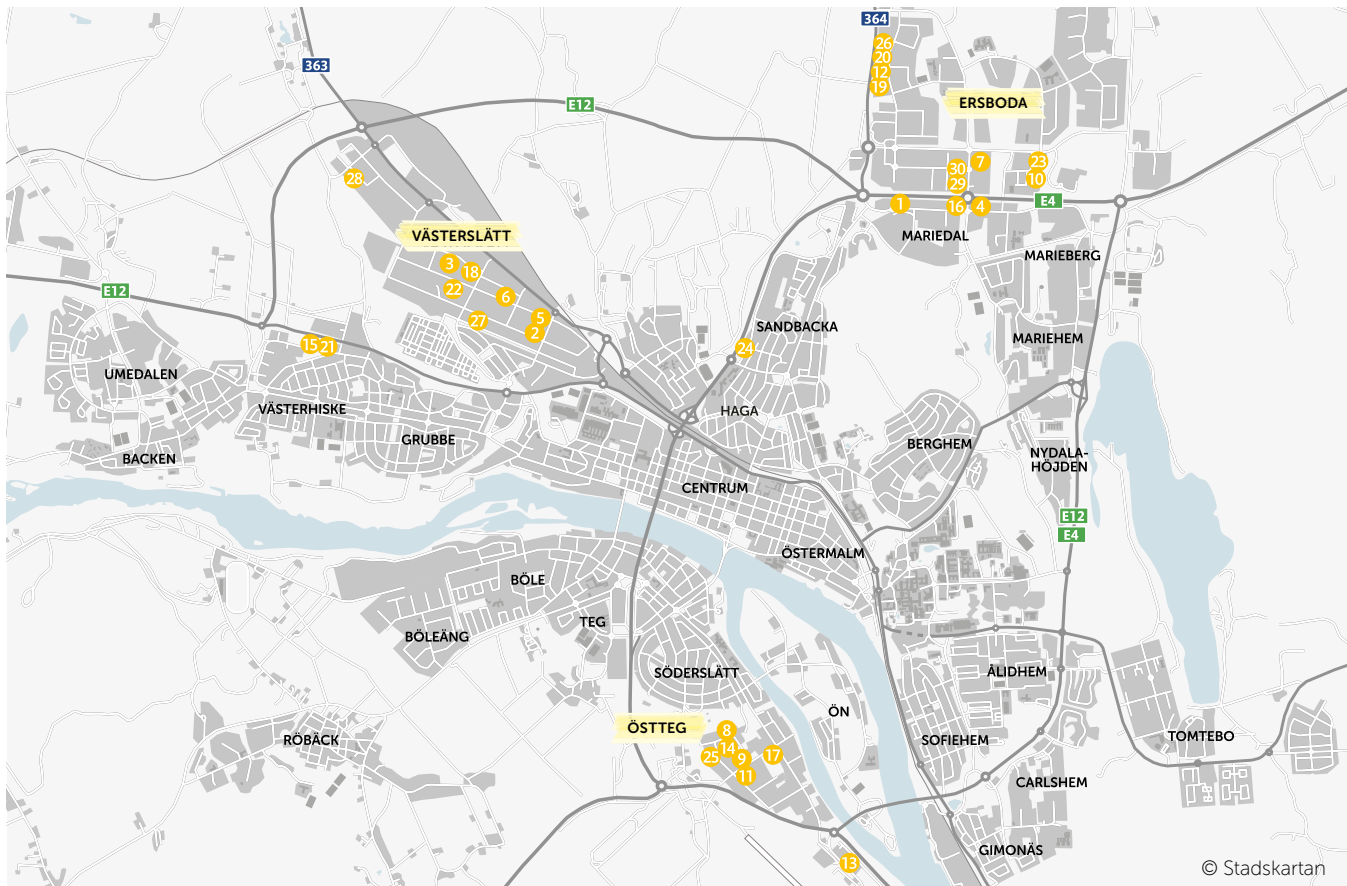
*Varav B2B 36 %

Affärsområde Umeå per 31 december	2016	2015
Antal fastigheter totalt	37	31
Umeå	30	27
Nordmaling	1	1
Skellefteå	6	3
Uthyrningsbar area, tusen kvm	134	109
Hyresvärde, MSEK	109	90
Ekonomisk vakans, %	10	9
Hyresduration, år	5,6	5,2
Fastighetsvärde, MSEK	1 030	786
Direktavkastning, %	7,8	7,6
Driftöverskott, MSEK	71	49
Överskottsggrad, %	73	71

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Länstrafiken i Västerbotten AB	9 626	5,6
Mariedals Möbler i Umeå AB (MIO)	8 299	7,2
Skanska Sverige AB	4 599	6,5
Totalt	22 524	19,3

Affärsområdets andel i % av totala beståndet





Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Umeå				
1	Björnjägaren 3	Björnvägen 5, 7	Handel	11 242
2	Vevstaken 9	Spårv. 10, Timotejv. 59	Handel	10 925
3	Ledningen 1	Strömvägen 5	Övrigt	9 626
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Kontor	8 500
5	Generatorn 7	Förradsvägen 11-15	Handel	6 939
6	Rälen 3, Flåkten 4	Förradsvägen 12, 19B	Industri	5 340
7	Laven 2	Formvägen 16	Kontor	5 219
8	Schablonen 6	Läringsgatan 10-14	Industri	5 127
9	Matrisen 6	Läringsg. 1, Masking. 8	Kontor	4 686
10	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 5	Handel	4 635
11	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Kontor	4 599
12	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Övrigt	4 328
13	Flygaren 1 & 3	Alviksvägen 2	Kontor	3 155
14	Matrisen 2	Läringsgatan 11	Handel	2 850
15	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8, 10	Industri	2 760
16	Björnjägaren 2	Björnvägen 11	Handel	2 461
17	Maskinen 1	Maskingatan 1	Kontor	2 430
18	Ledningen 2	Strömvägen 1	Industri	2 083
19	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Logistik	2 068

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
20	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Övrigt	2 058
21	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Industri	1 829
22	Spänningen 5	Förradsvägen 23	Handel	1 686
23	Buket 2	Bruksvägen 3	Industri	1 680
24	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Handel	1 562
25	Schablonen 3	Läringsgatan 20	Kontor	1 409
26	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Handel	1 360
27	Syllen 12	Industriavägen 26	Kontor	1 125
28	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Logistik	899
29	Singeln 17	Formvägen 10	Kontor	857
30	Singeln 18	Formvägen 10	Kontor	515
Nordmaling				
31	Lekatten 8	Affärsvägen 3A-E	Handel	1 092
Skelefteå				
32	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 14- 22	Handel	6 428
33	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Handel	4 629
34	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Handel	4 325
35	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Handel	2 110
36	Älggräset 1	Brogatan 33	Kontor	996
37	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Övrigt	0

Luleå



Niclas Wikman, affärsansvarig, Inger Niva, affärsansvarig, Cecilia Engman, affärsansvarig, och Kenth Sundberg, teknisk förvaltare. Ulf Larsson, teknisk förvaltare saknas på bilden.

Affärsansvarig Gällivare: Cecilia Engman
0970 800 858, cecilia@np3fastigheter.se

Affärsansvarig Luleå: Inger Niva
0920 450 777, inger@np3fastigheter.se

Affärsansvarig Piteå: Niclas Wikman
0911 184 94, niclas@np3fastigheter.se

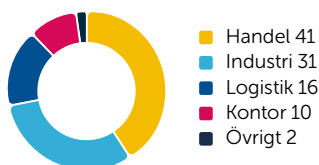
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Luleå:

- Specialfastigheter Sverige AB
- Galären i Luleå AB
- Notvikens Fastighet AB
- Diös

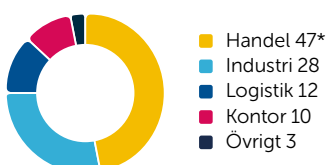
Av affärsområdets fastighetsvärde ligger cirka 50 procent i Luleå och 32 procent i Piteå, därutöver finns mindre bestånd i Gällivare och Kiruna. Fastigheterna i denna region är de mest väderkänsliga och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden är den lägsta i beståndet. Hyresnivån är dock god i affärsområdet med en snitthyra om 869 kronor per kvadratmeter vilket är över snittet för bolaget som helhet. Den återstående löptiden på avtalen ligger på 3,4 år vilket tillsammans med Sundsvall är den lägsta hyresdurationen i beståndet. Affärsområdet växte kraftigt under 2015 men däremot har tillväxten varit begränsat under 2016. Dock är affärsområdet fortfarande det tredje största i förhållande till fastighetsvärde.

Områden i Luleå där NP3 primärt är verksam i är Notviksstan som är beläget strax utanför Luleå centrum, Bergnåset som ligger nära flygplatsen samt Ytterviken i närheten av universitetet. Stora hyresgäster i Luleå är Elon, PostNord och Scania Ferruform. I Piteå äger NP3 nästan uteslutande extern handel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys, Rusta och Dollarstore. Förutom att vidareförädla BackCity så kommer fokus i Piteå ligga på andra fastighetskategorier än handel mot konsument.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)

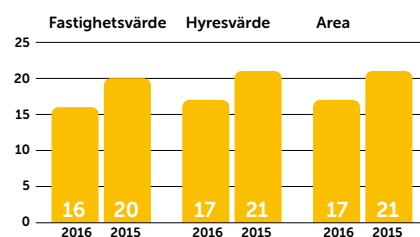


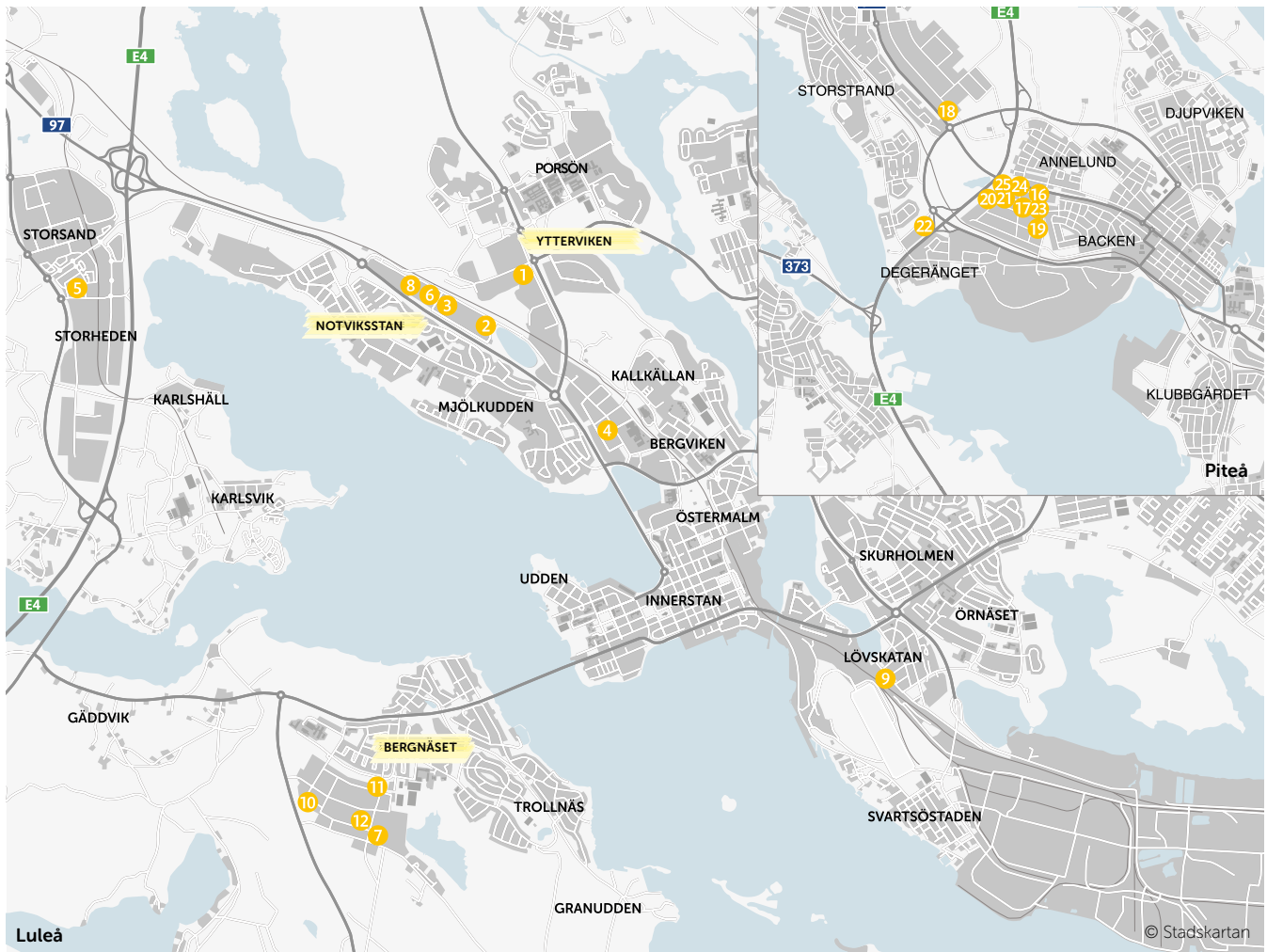
*Varav B2B 46 %

Affärsområde Luleå per 31 december	2016	2015
Antal fastigheter totalt	25	24
Luleå	12	12
Gällivare	2	2
Kiruna	1	1
Piteå	10	9
Uthyrningsbar area, tusen kvm	131	126
Hyresvärde, MSEK	114	104
Ekonomisk vakans, %	8	10
Hyresduration, år	3,4	3,5
Fastighetsvärde, MSEK	1 034	931
Direktavkastning, %	7,0	9,2
Driftöverskott, MSEK	69	63
Överskottsgrad, %	72	78

Största hyresgästerna	Area, kvm	Andel av hyresvärde, %
Scania Ferruform AB	8 548	4,7
ABB AB Real Estate	4 758	3,8
Metso Sweden AB	3 841	5,8
Totalt	17 147	14,3

Affärsområdets andel i % av totala beståndet





Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
Luleå				
1	Räfsan 4	Björkskataleden 110, 112	Logistik	18 251
2	Skotet 8	Spantg. 2, 14, 16, Banv. 7	Handel	18 117
3	Skotet 1	Banv. 11, Spantg. 20	Industri	7 881
4	Flygfisken 3 & 4	Midgårdsv. 9, Ålg. 13	Handel	6 227
5	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Logistik	5 780
6	Notviken 4:48	Banv. 13, Spantg. 5	Handel	4 502
7	Bergnäset 3:54	Norrsågsvägen 47	Kontor	2 906
8	Notviken 4:51	Banvägen 19	Logistik	2 055
9	Mjölner 32 & 33	Föreningsgatan 5	Industri	1 660
10	Bergnäset 3:51	Upplagsvägen 3 - 5	Logistik	1 486
11	Bergnäset 2:433	Industrivägen 4	Industri	1 158
12	Bergnäset 3:6 & 3:7	Fabriksvägen 4	Industri	789
Gällivare				
13	Gällivare 12:334	Vouskojärvivägen 11-23	Industri	14 196

Nr	Fastighet	Adress	Fast.typ	Yta
14	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Handel	3 437
Kiruna				
15	Linbanan 2	Linbanevägen 1	Handel	3 323
Piteå				
16	Stadsön 8:50	Fläktg. 6-14, Fabriksg. 3 & 7	Handel	7 790
17	Stadsön 8:9	Fläktg. 9, Fabriksg. 13	Handel	5 438
18	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Logistik	4 390
19	Stadsön 8:5	Reläгатan 4	Industri	3 998
20	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Handel	3 541
21	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Handel	3 400
22	Öjebyn 3:462	Turbovägen 7	Handel	3 260
23	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Handel	3 106
24	Stadsön 8:38	Fabriksгatan 8, 10	Handel	2 215
25	Stadsön 8:37	Fabriksгatan 4	Handel	1 876

Aktien och ägarna

NP3-aktien är sedan den 4 december 2014 noterat på Nasdaq Stockholm mid cap. För dem som tecknade aktien inför noteringen har uppgången varit 53 procent och med tillägg för utdelningar 62 procent. NP3 har under året fått 49 procent fler aktieägare varav fastighetsbolaget Sagax är den största. Under 2016 har aktien stigit med sex procent och totalavkastningen uppgår till elva procent.

Börsvärde och omsättning

NP3s börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier, uppgick per den 31 december 2016 till 2,5 miljarder kronor. Vid årets slut var NP3s aktiekurs 46 kronor (43,40). Årets högsta betalkurs uppgick till 54,75 kronor och den lägsta till 38,50 kronor.

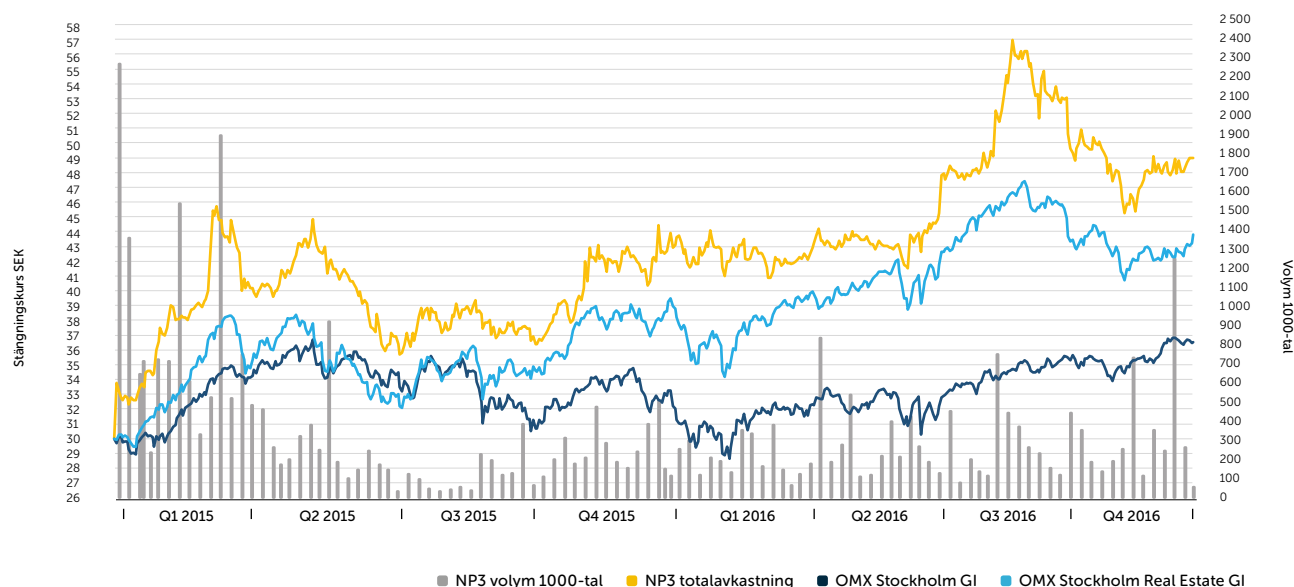
Utvecklingen för aktien under 2016 var sex procent vilket kan jämföras med börsen som helhet (OMXSPI) som under samma period steg 5,8 procent och Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 8,2 procent. Sett till totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning så har aktien gett en avkastning på elva procent under 2016 vilket är i linje med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI). SIX Return Index som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar steg under 2016 med 9,7 procent.

Under 2016 omsattes drygt 15 miljoner aktier, till ett värde av cirka 668 miljoner kronor, vilket motsvarar nära 28 procent av det totala antalet utestående aktier. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 60 000 aktier fördelat på i snitt 131 avslut. Omsättningen i kronor i förhållande till det genomsnittliga marknadsvärdet under året uppgick till 29 procent.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 4 546 stycken (3 054). Huvudaktieägare är Lars Göran Bäckvall med bolag som äger 9 779 710 aktier vilket motsvarar 18 procent av både rösterna och kapitalet. Lars Göran Bäckvall är en av bolagets grundare och är styrelsemedlem. Bäckvall är även huvudägare i fastighetsbolaget Norrlandspojkarna Fastighets AB, från vilket NP3 skapades genom ett apportförvärv av förvaltningsfastigheter i Sundsvall i slutet av 2010. Bäckvall har varit verksam i fastighetsbranschen i 40 år.

NP3-aktiens totalavkastning i jämförelse med OMXS GI och OMXS Real Estate GI



Avkastningen i aktien och indexen visar totalavkastning vilket definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning. Avkastningen under en given period blir därmed aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden.

Den till stämman föreslagna styrelseordföranden äger 100 000 aktier och vd äger sammanlagt 190 000 aktier. Fondbolaget Didner & Gerge har under året ökat sitt ägande i bolaget från 1,2 procent till 4,5 procent. NP3 förvärvade under hösten tre stycken fastigheter från AB Sagax för 163,5 miljoner kronor. NP3 finansierade förvärvet genom en riktad nyemission där bolaget emitterade 3 341 622 aktier vilka tillföll Sagax som betalning för fastigheterna. Detta gjorde Sagax till den fjärde största ägaren i NP3. I februari 2017 flaggade Sagax att de ökat sitt innehav i NP3 till 11,94 procent av kapital och röster.

Utöver Länsförsäkringars Fastighetsfond och Didner & Gerges Småbolagsfond som båda finns med bland de största ägarna finns ett antal andra fonder som investerat i NP3. Dessa är bland andra SEB Europafond Småbolag, IKC Sverige Flexibel, Skandia Smart Försiktig och Spiltan Aktiefond Dalarna.

Emission

Under året har NP3 gjort tre stycken riktade nyemissioner som använts som betalning vid förvärv. Nyemissionerna medför att antalet aktier i NP3 Fastigheter ökat med 3 987 479 aktier från 50 351 467 aktier till totalt 54 338 946 aktier, och aktiekapitalet ökat med 13 956 176,50 SEK från 176 230 134,50 SEK till totalt 190 186 311 SEK. Varje aktie berättigar till en röst. Nyemissionerna innebär en aktieutspädning om 7,9 procent.

Utdelning

I enlighet med utdelningspolicyn föreslår styrelsen en utdelning för 2016 om 2,40 kronor (2,15) per aktie vilket motsvarar 56,2 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Den totala utdelningen för 2016 uppgår till 130 413 470 kronor att jämföra med fjolårets 108 255 654 kronor. Direktavkastningen uppgår till 5,2 procent baserat på sista betalkurs vid årets slut.

Substansvärde

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2016 till 41,69 kronor (35,23). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 45,09 kronor (37,53). Aktiekursen vid periodens slut var 110 procent (123) av det egna kapitalet per aktie och 102 procent (116) av EPRA NAV per aktie.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår till 190 186 311 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 54 338 946 och aktien har ett kvotvärde om 3,50 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

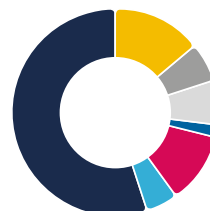


IR-kontakt

Vid eventuella frågor, kontakta gärna:

**Carl Linton, tfn 070 508 85 75 eller
carl@np3fastigheter.se**

Ägarkategorier, aktiekapitalandel



- Fondbolag 14 %
- Försäkringsbolag & pensionsinstitut 6 %
- Socialförsäkringsfonder (2 & 4 AP-fonderna) 7 %
- Intresseorganisationer 2 %
- Svenska fysiska personer 11 %
- Utlandsboende ägare 5 %
- Övr. svenska juridiska personer 55 %

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
30 dec 2016	30 dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
46,0 SEK	43,4 SEK	131 st	82 st	27,7 %	34,6 %	2,6 MSEK	2,8 MSEK

Ägarstruktur

Ägarstruktur 2016-12-31



Södertull 13:8 i Gävle.

Aktieägare	Antal aktier	Förändring under 2016 av antal aktier	Ägarandel och röstvärde
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 779 710	+1,5 %	18,0 %
↑ AB Sagax	5 018 899	NY	9,2 %
↓ Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 429 043	-4,3 %	8,2 %
↓ Fjärde AP-Fonden	3 569 793	-12,3 %	6,6 %
↑ Didner & Gerge Fonder	2 415 886	+302 %	4,5 %
↓ Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	-5,9 %	2,9 %
↑ Handelsbanken Liv	1 423 411	+85,1 %	2,6 %
↓ Östersjöstiftelsen	1 302 778	-31,5 %	2,4 %
↓ Polarrenen AB	1 245 259	-20 %	2,3 %
– Göthes Järn AB	1 043 100	–	1,9 %
↓ Allba Holding AB	1 040 060	-14,2 %	1,9 %
– Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	1 040 000	–	1,9 %
↓ Avanza Pension	1 001 598	-7,9 %	1,8 %
– Fastighetsaktiebolaget Granen	1 000 000	–	1,8 %
↓ Catella Bank	790 637	-49 %	1,5 %
Summa största aktieägare	36 700 174		67,5 %
Styrelse & anställda*	457 471		0,8 %
Summa övriga aktieägare	17 181 301		31,6 %
Totalt antal aktier	54 338 946		100 %
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
Aktieägare i storleksklasser	Antal aktieägare	Innehav	
1-500	3 096	1,07 %	
501-1 000	656	1,02 %	
1 001-5 000	508	2,23 %	
5 001-10 000	72	1,02 %	
10 001-15 000	39	0,90 %	
15 001-20 000	29	0,98 %	
20 001-	146	92,78 %	
Antal aktieägare totalt	4 546	100 %	

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar förändringar av aktiekapitalet från och med 2011.

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal aktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2011	Nyemission	19 007	29 007	1 900 700	2 900 700	100
2011	Fondemission	1 114	30 121	111 400	3 012 100	100
2011	Aktiesplit (1,43:1)	12 909	43 030	–	3 012 100	70
2011	Nyemission/kvittningsemission	35 403 ¹⁾	78 433	2 478 210	5 490 310	70
2011	Nyemission/kvittningsemission	9 918 ²⁾	88 351	694 260	6 184 570	70
2012	Nyemission	1 896	90 247	132 720	6 317 290	70
2012	Kvittningsemission	8 238	98 485	576 660	6 893 950	70
2012	Nyemission	66 948	165 433	4 686 360	11 580 310	70
2012	Kvittningsemission	25 731	191 164	1 801 170	13 381 480	70
2013	Utbyte av konvertibler	2 280	193 444	159 600	13 541 080	70
2013	Nyemission/kvittningsemission	16 854 ³⁾	210 298	1 179 780	14 720 860	70
2013	Kvittningsemission	14 424	224 722	1 009 680	15 730 540	70
2013	Nyemission/kvittningsemission	64 500 ⁴⁾	289 222	4 515 000	20 245 540	70
2013	Kvittningsemission	6 588	295 810	461 160	20 706 700	70
2013	Nyemission	30 225	326 035	2 115 750	22 822 450	70
2014	Nyemission/kvittningsemission	18 096 ⁵⁾	344 131	1 266 720	24 089 170	70
2014	Nyemission/kvittningsemission	27 624 ⁶⁾	371 755	1 933 680	26 022 850	70
2014	Nyemission	26 649	398 404	1 865 430	27 888 280	70
2014	Utbyte av konvertibler	933 816	1 332 220	65 367 120	93 255 400	70
2014	Kvittningsemission	6 290	1 338 510	440 300	93 695 700	70
2014	Nyemission	655 805	1 994 315	45 906 350	139 602 050	70
2014	Kvittningsemission	44 925	2 039 240	3 144 750	142 746 800	70
2014	Aktiesplit (20:1)	38 745 560	40 784 800	–	142 746 800	3,50
2014	Nyemission i samband med noteringen ⁷⁾	7 666 667	48 451 467	26 833 334	169 580 134	3,50
2015	Nyemission	1 900 000	50 351 467	6 650 000	176 230 134,5	3,50
2016	Nyemission	246 974	50 598 441	834 409	177 094 543,5	3,50
2016	Nyemission	398 883	50 997 324	1 396 090,5	178 490 634	3,50
2016	Nyemission	3 341 622	54 338 946	11 695 677	190 186 311	3,50

1) Varav 24 350 aktier genom kvittning.

2) Varav 9 192 aktier genom kvittning.

3) Varav 16 554 aktier genom kvittning.

4) Varav 24 390 aktier genom kvittning.

5) Varav 4 056 aktier genom kvittning.

6) Varav 21 129 aktier genom kvittning.

7) Inklusive utnyttjande av Övertilldelningsoptionen om maximalt 1 000 000 aktier.

Medarbetare och organisation

Under året har NP3 stärkt organisationen med sex personer. I takt med att bolaget växer blir det allt mer avgörande att de anställda följer gemensamma riktlinjer och arbetssätt. Detta är något vi lagt stor vikt vid under året att förbättra. Vidare har den satsning på hälsa och de anställdas välmående som initierades 2015 fortsatt även detta år. NP3 tillhör den blygsamma andelen av noterade bolag i Sverige som har fler kvinnor i ledningsgruppen än män.

Medarbetare

NP3s organisation är platt och decentraliserad vilket främjar en entreprenöriell och kreativ kultur bland medarbetarna. Varje medarbetare får ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket syftar till att skapa engagemang och arbetsglädje. Då organisationen är decentraliserad och ledarskapet informellt krävs det av de anställda att de är självständiga och proaktiva. För att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen har ledningen under året arbetat med att ta fram gemensamma organisations- och verksamhetsrutiner samt riktlinjer för bland annat jämställdhet.

Per den 31 december 2016 hade bolaget 26 (20) medarbetare varav 10 (9) är kvinnor och 16 (11) är män. Den affärsansvarige i Dalarna har under 2016 arbetat åt bolaget på konsultbasis. I Bolagets sex affärsområden finns det sammanlagt tio personer som är affärsansvariga, fem stycken är tekniska förvaltare samt två förvaltningsekonomer. Övriga anställda återfinns på huvudkontoret i Sundsvall och arbetar med koncerngemensamma uppgifter. NP3 äger fastigheter i 19 kommuner och har egna anställda i tio av dessa kommuner.

I en så decentraliserad organisation är det en utmaning att skapa en gemensam kultur och värdegrund och få alla att känna sig delaktiga i verksamheten. Därför har samtliga medarbetare träffats tre gånger under året för att diskutera bolagets utveckling, utmaningar och framtid samt inte minst dela med sig av kunskap och erfarenheter som kan vara kollegor till gagn. En bra värdemätare på hur de anställda upplever bolagets trivsel och kultur är personalomsättningen, ingen har valt att lämna bolaget under året.

Arbetsmiljö och hälsa

Under året har satsningarna på att uppmuntra en hälsosam livsstil och motivera till fysisk aktivitet fortsatt. För att stimulera medarbetarna till träning och motion uppmuntras de att träna eller att röra på sig under arbetstid. Bland annat genom obligatoriska gemensamma promenader. Dessutom får alla anställda friskvårdsbidrag för att underlätta individuell träning på sin fritid. Alla medarbetare erbjuds också en årlig hälsokontroll.

Årets hälsoundersökning visar att den fysiska aktiviteten har ökat bland de anställda jämfört med året innan. Den upplevda stressen hos medarbetarna har också förbättrats från i fjol även om den fortfarande är för hög. Att fortsätta förebygga upplevd stress och skapa en balanserad arbetsmiljö för alla är högt prioriterat. Medarbetarnas vilja att leva hälsosamt åskådliggörs tydligt i sjukfrånvarotalen som endast ligger på 1,47 procent för 2016.

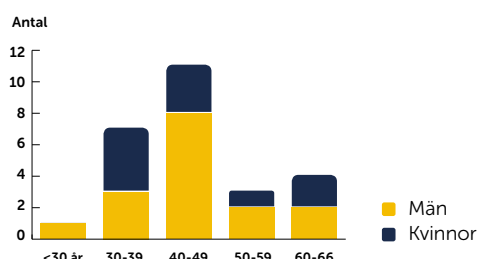
Ledning

NP3s ledning består av vd, ekonomichef, IR-chef samt de två affärsansvariga för respektive Umeå och Gävle. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Under 2017 kommer en operativ chef att anställas som även hon kommer att ingå i ledningsgruppen.

Uthyrning och marknad

NP3 har sex geografiska affärsområden med egna medarbetare i varje geografi. Organisationen är platt och varje affärsområde leds av en eller flera affärsansvariga som ansvarar för utveckling, tillväxt och marknadsföring i regionen. Dessutom finns affärsansvariga i Gällivare, Piteå och Sollefteå som inte är egna affärsom-

Medarbetarnas åldersfördelning



Snittåldern för samtliga medarbetare vid årets slut var 45 år. Av 26 stycken medarbetare var 10 kvinnor och 16 män.

råden. De affärsansvariga upprättar tillsammans med ledningen en tre- till femårig affärsplan för varje fastighet, vilka uppdateras årligen. De affärsansvarigas viktigaste uppgifter är dels att hyra ut vakanta lokaler, dels att se till att befintliga hyresgäster trivs och vill stanna. Ytterligare en central uppgift för de affärsansvariga är att hitta nya och effektiva lösningar för att möta hyresgästernas önskemål. Effektiva och för hyresgästen anpassade lokaler gynnar fastighetens driftöverskott såväl som de ger nöjda hyresgäster. Bolagets fokus på lokal närvaro ger goda relationer med hyresgästerna och NP3s storlek möjliggör att de affärsansvariga ofta kan erbjuda flytt till andra lokaler i beståndet om till- eller ombyggnation inte är möjlig i befintlig lokal.

Drift och fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom välutvecklade samarbetsavtal. Syftet är att behålla en liten och snabbfotad organisation där bolaget har de väsentliga funktionerna internt och de mer standardiserade tjänsterna hanterade av underleverantörer. Det är viktigt för bolagets varumärke och för att behålla hyresgäster att de externa leverantörerna av fastighetsskötsel och underhåll är tillgängliga för hyresgästerna och att de tillhandahåller service, underhåll och skötsel på avtalad tid och med säkerställd kvalitet.

Finansiering och ekonomisk förvaltning

De koncerngemensamma funktionerna innefattar bland annat ekonomiavdelningen, finansiering, fastighetsvärdering samt analys och transaktion. En del av den löpande ekonomiska förvaltningen köper bolaget in från en underleverantör. Under året har dock bolaget valt att minska den delen.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal anställda vid årets slut	2	3	5	12	19	25
Antal konsulter vid årets slut	1	3	2	3	1	1

Organisation



Anna Wirtén, koncernredovisningsansvarig

Hållbarhet

Lönsamhet och tillväxt är ett mått på vår framgång och ett bevis på att vi svarar mot de krav som våra kunder och aktieägare ställer men vi märker av att intresset för hållbarhetsfrågor ökar. Det blir allt mer tydligt att för att vara ett attraktivt bolag och kunna skapa långsiktigt värde för aktieägarna förutsätts det att bolaget bidrar till en hållbar utveckling och att hållbarhetsarbetet är integrerat i hela verksamheten.

NP3 strävar efter att förbättra hållbarhetsaspekten i varje del av bolaget. Att all verksamhet som NP3 är involverad i bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är en framgångsfaktor som påverkar lönsamhet och långsiktigt värdeskapande. Bolagets syn på hållbarhet innefattar arbete inom miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Bolagets verksamhet ska dessutom främja jämställdhet och mångfald vilket vi tror bidrar till en dynamisk arbetsplats och bättre resultat.

Miljö

NP3 arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan. Som en del i miljöarbetet besiktas och underhåller bolaget systematiskt fastigheterna i enlighet med de tre- till femåriga affärsplaner som upprättas för samtliga fastigheter. NP3 strävar efter att hitta lösningar tillsammans med hyresgästen där ekonomiskt ansvar och miljöansvar går hand i hand. De nybyggnationer som bolaget uppför ska miljöcertifieras, läs mer om det i avsnittet om projekt.

Målsättningen är att NP3 ska:

- Integrera miljöfrågorna i verksamheten så att företaget uppfyller myndigheters och kunders krav.
- Tillse att man uppfattas som ett företag med engagemang i miljöfrågor.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning.
- Använda energi på ett ansvarsfullt och sparsamt sätt.
- Vid inköp säkerställa att produkter och tjänster uppfyller legala miljökrav.

Energianvändning

Energiförbrukningen är den största utmaningen för de flesta fastighetsbolag och är även NP3s viktigaste miljöfråga. I majoriteten av fastigheterna använder sig NP3 av individuell mätning och debitering, innebärande att hyresgästerna betalar sin egen energi, vilket reducerar energiförbrukningen. Genom att ingå avtal med kallhyra blir kostnaden tydlig för hyresgästen och då även incitamentet att minska energiåtgången högre. Även då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar gällande energibesparing och mer miljövänliga värmekällor. NP3 har valt att i majoriteten av fastigheterna använda 100 procent ursprungsmärkt el, vilket innebär att all energi som används kommer från förnybara energikällor.

Anställdas arbetsvillkor och rättigheter

NP3 stödjer och respekterar internationellt proklamerade mänskliga rättigheter och ingen som arbetar hos NP3 ska tvingas lida fysiskt eller mentalt av sitt arbete på något sätt. Alla



Schablonen 6 i Umeå

anställda ges frihet att fredligt och lagligt bilda och ansluta sig till föreningar som de väljer själva samt att de ges rätt att förhandla kollektivt.

Ingen anställd får diskrimineras till exempel på grund av kön, sexuell läggning, civilstånd, religion, politisk uppfattning, nationalitet eller annat. Alla anställda ska behandla varandra med respekt och värdighet.

Affärsetik

NP3 och dess anställda ska följa alla lagar och förordningar som är tillämpliga. Anställda får inte ta emot eller erbjuda gåvor, förmåner, ersättningar eller representation som skulle utgöra lagbrott eller som skulle kunna påverka, eller tyckas påverka, det yrkesmässiga omdömet. NP3 följer den av Institutet mot mutor framtagna Näringslivskoden. Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet.



Nästa steg

FN Global Compact är en internationell överenskommelse på hållbarhetsområdet. NP3 har för avsikt att under 2017 underteckna FN:s "Global Compact" som syftar till att företagen i näringslivet ska ta ett globalt ansvar och omfattar tio principer rörande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.

Engagemang i lokalsamhället

För NP3 är det viktigt att ta del av det samhälle och de områden i vilket bolaget verkar. NP3 brinner för utvecklingen av norra Sverige och har valt att aktivt stödja och engagera sig i ett flertal idrottsföreningar på orterna där vi finns. Vi vill att vår sponsring ska vara tillgänglig för alla medborgare och därför passar idrottsföreningar bra in eftersom vi då når ut till stora grupper och gemenskapen är central. NP3 är även engagerat i samarbeten via nätverk och kommunala företagareföreningar för att bidra till utvecklingen av norra Sverige.

Förvaltningsberättelse 2016

Verksamheten

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

Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB har inget direktägarande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Bolagets personal är i huvudsak anställda i moderbolaget. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Sundsvall.

Organisation

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner; uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning. Vid årsskiftet har bolaget 26 medarbetare där 25 är anställda av bolaget och en är inhyrd konsult.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 529 MSEK (408).
- Koncernen redovisar ett driftöverskott om 383 MSEK (302) och ett resultat före skatt om 500 MSEK (270).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 23 MSEK (17).
- Moderbolaget redovisar ett rörelseresultat om -21 MSEK (-21) och ett resultat före skatt om 98 MSEK (77).

Kommentar till årets resultat finns på sidan 69.

Årets väsentliga händelser

- 2016 är det andra året som bolaget varit noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
- Under året har bolagets fastighetsbestånd vuxit via förvärv med 39 fastigheter till ett värde om 1 202 MSEK. Investeringar i befintliga fastigheter och i nybyggnation har skett med 178 MSEK. Förvärv av fastigheter har skett i bolagets samtliga marknadsområden, men klart störst är tillväxten i Dalarna där 18 fastigheter förvärvats och hyresvärdet vuxit med 79 procent.
- Bolaget har under året avyttrat fem fastigheter till ett sammanlagt värde om 41 MSEK.

- Tre riktade nyemissioner om sammanlagt 193 MSEK har skett under året. De nya aktierna har använts som betalning vid fastighetsförvärv.
- Bolaget har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 125 MSEK inom en befintlig ram om 500 MSEK där obligationer om 300 MSEK emitterades i september 2015. Obligationslånet är sedan oktober 2015 noterat vid Nasdaq Stockholm.
- Bolaget har under slutet av året justerat tre av sina finansiella mål:
 - Belåningsgraden ska uppgå till mellan 55-65 procent (tidigare 60-70 procent).
 - Merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning (tidigare 60 procent av förvaltningsresultat efter betald skatt).
 - Snittavkastningen på fastighetsportföljen ska under tolv månader överstiga sju procent (tidigare minst 7,5 procent).
- Organisationen har stärkts med sex nya medarbetare och uppgår vid årsskiftet till 26 personer. De nya anställda är tre affärsansvariga i Falun, Sollefteå och Östersund, två tekniska förvaltare i Luleå och Sollefteå, samt en administratör i Sollefteå.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget ser en fortsatt positiv tillväxt de kommande åren som kommer att bidra till att stärka nyckeltalen och generera fortsatt god avkastning till aktieägarna. Tillväxtstrategin ligger fast och målet är fortfarande att nå ett fastighetsvärde om minst åtta miljarder kronor, men det målet förväntas uppnås inom en kortare tidshorisont än vad som ursprungligen kommunicerats.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

Överkursfond	1 370 598 435 SEK
Balanserad vinst	-13 263 104 SEK
Årets resultat	78 903 975 SEK
Summa	1 436 239 306 SEK

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 2,40 SEK/aktie	130 413 470 SEK
Balanseras i ny räkning	1 305 825 836 SEK
Summa	1 436 239 306 SEK

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 st registrerade aktier.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Fastighetsrelaterade						
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	197	163	125	66	45	17
Uthyrbar area vid periodens utgång, tusen kvm	787	614	473	237	167	63
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	6 165	4 580	3 333	1 737	1 250	601
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 833	7 464	7 044	7 343	7 508	9 468
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	94	95	96	96
Överskottsgrad, % ¹	72	74	77	78	78	80
Direktavkastning, % ¹	7,2	7,8	8,0	8,1	8,2	7,6
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, % ¹	21,1	11,5	15,2	15,2	24,7	29,2
Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla lån, %	-	-	13,6	8,4	11,9	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,7	1,6	1,3	1,5	2,0	2,4
Skuldkvot, ggr ¹	10,8	10,7	11,5	9,9	13,0	15,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	3,7	4,1	3,5	2,9	2,3	1,9
Belåningsgrad fastigheter, % ¹	58,2	56,3	58,4	59,7	60,9	65,5
Soliditet, % ¹	35,3	35,9	41,5	15,4	12,8	7,9
Soliditet inkl. konvertibla lån, %	-	-	-	37,8	31,5	25,8
Genomsnittlig ränta, %	2,66	2,64	2,73	3,9	4,2	4,9
Aktierelaterade före utspädning						
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	50 351	48 451	344	210	98
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	51 548	49 227	25 529	271	175	77
Eget kapital, SEK/aktie	41,69	35,23	31,79	40,67	39,43	25,12
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	45,09	37,53	32,90			
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,90	4,10	4,34	9,69	7,63	7,08
Resultat efter skatt, SEK/aktie	7,89	3,83	5,53	5,84	11,42	3,25
Utdelning, SEK/aktie (Förslag för 2016)	2,40	2,15	0,50	-	-	-
Aktierelaterade efter utspädning						
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental	-	-	-	807	494	229
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	50 351	48 451	1 151	705	327
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	51 548	49 227	33 628	907	596	142
Eget kapital, SEK/aktie	41,69	35,23	31,79	29,87	28,96	24,81
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,90	4,10	3,29	2,90	2,24	3,83
Resultat efter skatt, SEK/aktie	7,89	3,83	4,45	2,43	4,00	2,72
Aktiekurs vid periodens slut SEK/aktie	46,00	43,40	34,60	-	-	-

NP3 redovisar i enlighet med IFRS från och med år 2012. För året 2011 redovisades i enlighet med tidigare redovisningsprinciper. 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 ensidig 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 2014 justerats för en aktiesplit om 20:1.

1) Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar se sid 96-97

Finansiering



”NP3s fortsatta tillväxt är beroende av extern finansiering. Därför är relationerna med våra banker och andra kreditgivare högt prioriterade.”

Lars-Erik Larsson Frengen
Finansiäransvarig

Eget kapital och skulder



Tillgång till kapital är en förutsättning för tillväxt och framgångsrik förvaltning av fastigheter. Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och för att fortsätta i den planerade expansionstakten. Vald kapitalstruktur och kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten till en avvägd nivå av finansiell risk.

Finanspolicy

NP3s finanspolicy syftar till klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyn kan bolaget styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Styrelsen har definierat ett antal mål för finansverksamheten:

Mål gällande kapitalbindning	Utfall
Kapitalbindningstiden ska lägst vara två år för låneportföljen	2,72 år
Högst 40 procent av låneportföljen har förfall inom ett år	Uppfyllt
En enskild kreditgivare ska stå för högst 60 procent av låneportföljen	Uppfyllt

Mål gällande räntebindning	Utfall
Minst 30 procent av låneportföljen bör ha bunden ränta, med återstående räntebindningstid som överstiger ett år	39 %
Förutom den ränta som är rörlig ska ränteförfallotidpunkterna fördelas över en sju års period	Uppfyllt
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst 12 mån	18 mån

Organisation

Organisatoriskt är finansverksamheten centrerad till moderbolaget genom likviditetsplanering, cash management, upplåning och ansvar för ränte- och låneportfölj. Fastighetslån mot kreditinstitut ligger i huvudsak placerade mot respektive fastighet i fastighetsägande dotterbolag men hanteras centralt genom det övergripande arbetet med låneportföljen i sin helhet.

Kapitalförsörjning

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Till följd av att tillgången på kapital är väsentlig för bolaget har lång kapitalbindning varit viktig sedan starten. Finansieringsrisk innebär att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt och för att minska den risken arbetar bolaget med god framförhållning, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider för krediter.

Finansiering	2016-12-31	2015-12-31
Antal lån	91	79
Total låneskuld i bank, MSEK	3 311	2 549
Obligationslån, MSEK	425	300
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,66	2,64
Likvida medel, MSEK	151	288
Belåningsgrad, %	58	56
Soliditet, %	35	36

Räntebärande skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 3 218 MSEK och obligationslån till 425 MSEK. Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 458 MSEK inom tolv månader. För dessa krediter finns bekräftade åtaganden från kreditinstitut om förlängning och de kommer löpande att refinansieras på löptider på tre till fem år. Förutom skulder till kreditinstitut har bolaget övriga räntebärande skulder i form av säljreverser om totalt 15 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick totalt till 98 MSEK, varav 86 MSEK avser löpande amorteringar till kreditinstitut inom tolv månader.

Låneportföljen

Bolagets låneportfölj fördelas på 91 lån hos nio olika kreditgivare, varav 92 procent av bankfinansieringen återfinns hos fem stora nordiska banker. Bolaget nyttjar dels fastighetslån dels revolverande faciliteter för att kunna få flexibilitet vid upplåning. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och utgör ett komplement till bankfinansiering. Bolagets obligation har haft en positiv utveckling på marknaden och handlades vid årsskiftet över noteringskursen.

Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet och positiva derivat uppgick vid rapportdagen till 3 589 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet på fastigheter ger en belåningsgrad om 58 procent. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 55 till 65 procent där bolaget kommer att ligga över 60 procent under perioder av tillväxt. Vid sidan av belåningsgrad speglar även skuldkvot bolagets förmåga att hantera belåning. Skuldkvoten anger hur många gånger driftöverskott minus centrala administrationskostnader måste omsättas i relation till de räntebärande skulderna. För bolaget uppgår det för året till 10,8 ggr.

Räntebindning och snittränta

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak tre månaders Stibor. Av låneportföljen är 2 264 MSEK, motsvarande 61 procent bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sju år enligt tabell på nästa uppslag.

I syfte att förlänga genomsnittlig räntebindningstid och stärka bolagets räntebindningsstruktur har under året ränteswapavtal tecknats på löptider om tre respektive sju år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets ingång till 16 månader och vid rapportdagen till 18 månader.

Genomsnittlig låneränta uppgick till 2,40 procent för fastighetskrediter och 2,66 procent inklusive obligationslån.

Derivat

Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Vid årsskiftet fanns ett övervärde på bolagets derivat om tre miljoner kronor i balansräkningen.

Åtaganden i låneavtal

Banklån

Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långivarna. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att lånen återbetalas, helt eller delvis, i förtid. Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Exempel på åtaganden är räntetäckningsgrad och belåningsgrad som inte får under- respektive överstiga vissa nivåer. Andra exempel på åtagande är att dotterbolagen skall vara helägda samt att koncerninterna avtal skall vara marknadsmässiga. Utöver detta har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden och ställt pant i aktier och pantbrev i fastigheter/tomträtter till bankerna. Samtliga åtaganden mot bankerna är uppfyllda.

Obligationslån

Obligationslånet har tre finansiella åtaganden; nettobelåningsgrad maximalt 65 procent, räntetäckningsgrad minst 1.8 och soliditet minst 25 procent. Vidare innehåller obligationslånet vissa informationsåtaganden vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq OMX. Samtliga åtaganden är uppfyllda.

Eget kapital och substansvärde

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 2 266 MSEK motsvarande 41,69 kronor per aktie. Soliditeten uppgick till 35 procent. Under året har tre nyemissioner om totalt 193 MSEK skett. Betalning har skett genom kvittning av kortfristiga räntebärande skulder i samband med fastighetsförvärv. Under året har utdelning till aktieägarna utbetalats med totalt cirka 108 MSEK. För 2017 föreslår styrelsen en utdelning om cirka 130 MSEK motsvarande 2,40 kronor per aktie. Jämfört mot utdelning 2015 om 108 MSEK är det en ökning om 21 procent.

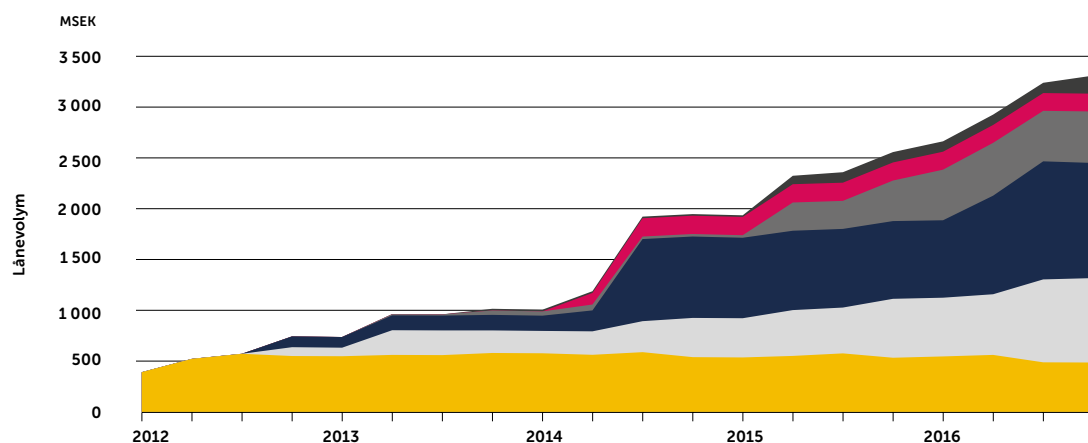
EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 2 450 MSEK vilket motsvarar 45,09 kronor per aktie.

Räntebindningsstruktur, MSEK						
	MSEK		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
-12 mån	2 264	1 741	3,15	2,44	61	61
1-2 år	528	305	2,77	2,89	14	11
2-3 år	168	452	1,58	2,90	4	16
3-4 år	171	68	2,68	4,10	5	2
4-5 år	405	175	0,90	2,68	11	6
5-10 år	200	108	0,37	3,23	5	4
Summa/genomsnitt	3 736	2 849	2,66	2,64	100	100

Kapitalbindningsstruktur, MSEK						
	MSEK		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
-12 mån	458	36	2,56	1,90	12	1
1-2 år	1 075	531	3,52	2,53	29	19
2-3 år	604	893	2,04	3,41	16	31
3-4 år	897	574	2,12	2,02	24	20
4-5 år	517	633	2,09	2,23	14	22
5-10 år	185	182	2,24	2,77	5	7
Summa/genomsnitt	3 736	2 849	2,66	2,64	100	100

Kreditportföljens utveckling per långgivare

Relationerna med bankerna är av central betydelse för bolagets framtida tillväxt. NP3 har succesivt adderat fler kreditgivare i takt med att bolaget vuxit. Grafen nedan speglar hur de olika kreditgivarna vuxit med NP3 under åren.



Strukturerat riskarbete

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget har en hög riskmedvetenhet i hela organisationen och genom ett aktivt och förebyggande arbete försöker riskerna begränsas och hanteras på bästa sätt.

De väsentliga risker som bolaget är utsatt för påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i affärsområdena tillsammans med inflationsrisk och ränterisk. Nedan finns upptaget både strategiska

risker som är kopplade till fastighetsförvärv och förvaltning samt operativa risker kopplade till affärsmässighet och kvalitet i interna rutiner. Se not 23 för beskrivning om finansiella instrument och riskhantering.

Risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet
Minskade hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt och kan ge likviditetsproblem. Det skulle på sikt även ha påverkan på värdeförändringen av fastigheter. Se risk fastigheternas marknadsvärde.	Bolaget arbetar med långsiktiga hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt för att ge en tryggt och stabil förfallostruktur på kontraktportföljen.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan av resultat och ställning. Snittduration på hyresportföljen är 4,6 år.
Kreditrisk	Om hyresgäster inte kan fullgöra sina åtaganden enligt hyreskontrakt.	Bolagets affärsansvariga har en nära relation till hyresgästerna och följer löpande upp marknadsläget. Vid förvärv och nya uthyrningar görs kreditprövningar och vid behov kompletteras avtalet med säkerheter i form av garantier. Riskpolicy anger att maximalt fem procent av hyresvärdet ska vara exponerat mot enskild hyresgäst.	Låg sannolikhet. Hyresstrukturen i bolaget är diversifierad med stort antal hyresgäster och kontrakt och risk hos den enskilda hyresgästen bedöms som liten.
Ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning leder till lägre förvaltningsresultat och försämrade nyckeltal. Extrema väderförhållanden och oförutsedda händelser kan få påverkan på kostnad för fastighetsskötsel och försäkring.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska riskexponeringen för kostnadsökningar inom drift genom att i stor utsträckning reglera dessa kostnader i hyresavtal med hyresgäst.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan av resultat och ställning.
Risker i samband med förvärv	Transaktionsrelaterade risker utgörs bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska brister. Dessutom tillkommer risker för skatter och juridiska tvister.	Förvärv av fastigheter görs i enlighet med bolagets strategiska plan och en beslutsprocess där hänsyn tas till marknadsförutsättningar och risk. Vid varje förvärvssituation görs en ordentlig bedömning och Due Dilligence. Risker hanteras via avtal i form av garantier mot säljaren och priset baseras på en extern värdering av underliggande fastighetsvärde.	Bolaget är i tillväxtfas och genomför en stor mängd transaktioner per år och varje transaktion medför risk. Dock finns stor erfarenhet och kompetens inom bolaget för att minimera riskerna för brister i transaktionen.
Investeringar i befintliga fastigheter	Felaktiga investeringsbeslut eller dåligt genomförda investeringsprojekt i form av ny- till eller ombyggnad utgör risk för ökade kostnader och sämre avkastning på kapital.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med bra beslutsunderlag. Ny- till- eller ombyggnader görs mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Entreprenad genomförs med kompetent personal som har lång erfarenhet av projektarbete och projektledning.	Låg sannolikhet för negativ påverkan. Bolaget tar inte risk i form av investeringar och projekt med hög ovisshet.

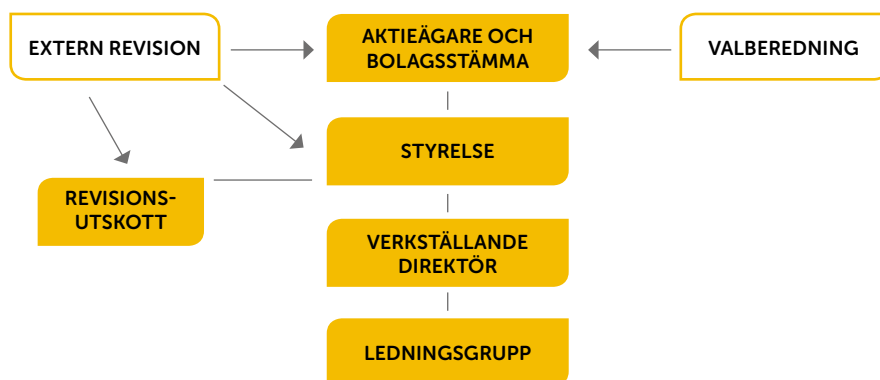
Risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet
Miljörisk	Om förorenad mark skulle upptäckas på någon av bolagets fastigheter finns det risk för att den måste saneras. Om koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande skulle detta kunna ha en negativ effekt på finansiell ställning och resultat.	Bolaget är för närvarande inte och har inte tidigare varit föremål för något krav avseende avhjälpande eller skadestånd på grund av miljöföroreningar. Bolaget har god kontroll över på vilka fastigheter som det bedrivs tillståndspliktig verksamhet.	Medel sannolikhet för påverkan och svårt att förutspå effekterna av om en sådan händelse skulle inträffa.
Fastigheternas marknadsvärde	Fallande fastighetsvärderingar påverkar resultatet negativt och leder till minskat eget kapital.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädling och vidareutveckling av befintliga lokaler.	Medel sannolikhet för påverkan. Marknadsvärderingen påverkas även av yttre omständigheter som räntenivå och avkastningskrav. Bolaget har en väl fungerande rutin för marknadsvärdering och följer värdet på samtliga fastigheter noga. Volatiliteten på marknaden i norra Sverige är mindre än i storstadsregionerna.
Ränterisk	Räntekostnader för skulder är en väsentlig kostnadspost för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde.	Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi bolaget väljer för räntebindningstider.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan. Ökade räntekostnader leder direkt till ett lägre resultat men bolagets starka kassaflöden minskar risk för fortsatt verksamhet.
Refinansieringsrisk	Risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. Bolagets planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna.	För att minska risken att inte kunna erhålla finansiering arbetar bolaget löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallostrukturen. Bolaget har god kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete. Bolaget har en dedikerad finansansvarig som arbetar med frågor kring upplåning och låneportföljens struktur.	Medel sannolikhet för väsentlig påverkan av den löpande verksamheten. Om finansiering inte kan erhållas skulle det dock få hög påverkan på bolagets planerade tillväxttakt.
Organisatoriska risker	Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Förlusten av en nyckelperson kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås och kan ha en negativ påverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.	Bolagets viktigaste resurs är medarbetarna. Alla får ta eget ansvar inom sitt område vilket skapar engagemang och arbetsglädje. Samtliga medarbetare träffas flera gånger per år för att dela kunskaper och erfarenheter. Bolaget har en jämn könsfördelning.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan.
Rapportering	Bolagets finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning. En missvisande rapport skulle kunna ge osäkerhet hos investerare och leda till negativ kurspåverkan och ökad riskpremie.	Bolaget har en väl fungerande intern kontroll och en kultur som bygger på ordning och reda. Rapporteringsfunktionen utgörs av kompetent och erfaren personal.	Låg sannolikhet för väsentlig påverkan.
Skatt	Ändrad lagstiftning avseende skatt eller att bolaget inte följer gällande regelverk avseende skatt och moms kan få konsekvenser för resultat och ställning. Skatt påverkar dessutom kalkyler och kan få påverkan vid viktiga bedömningar.	Bolaget har ett tydligt och okomplicerat upplägg avseende skatt och är noga med att följa de lagar och regler som finns. Kontinuerlig utbildning inom området görs, samt vid behov tas hjälp av skattekonsulter när mer komplicerade frågor uppstår.	Det finns en hög sannolikhet att det kommer att ske förändringar inom skatteområdet som påverkar bolaget. Sannolikheten att det har väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning beror helt på utfallet av ett antal utredningar som ännu inte beslutats. Denna typ av förändringar är inte unik för bolaget utan har påverkan på hela branschen.



NP3s huvudkontor i Sundsvall



Bolagsstyrningsrapport



Externa regelverk

- Den svenska aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd instruktion
- Policy för information och IR, Finanspolicy, Ekonomihandbok och Insiderpolicy
- Processer för intern kontroll och riskhantering

Inledning

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

Bolagsordning

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



Andreas Nelvig, vd

Bolagsstämma

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

Årsstämma 2016

Senaste årsstämma ägde rum den 2 maj 2016 i Sundsvall, vid stämman representerades 22 088 248 aktier, motsvarande 44 procent av totala antalet aktier och röster. Årsstämman fast-

ställde räkenskaperna för 2015 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 2 maj:

- Utdelning om 2,15 SEK per aktie för räkenskapsåret 2015.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 250 KSEK och till övriga ledamöter om 125 KSEK vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare 25 KSEK vardera.
- Omval av styrelsens ordförande Rickard Backlund samt omval av ledamöterna Lars Göran Bäckvall, Anders Nilsson, Lisa Flodin och Elisabeth Norman. Nyval av ledamöterna Åsa Bergström och Gunnar Lindberg.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa ordinarie bolagsstämma.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till vd och ledande befattningshavare.
- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 035 000 aktier i syfte att kunna erbjuda aktier till investerare i samband med förvärv av fastigheter.

Protokoll från årsstämman den 2 maj 2016 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Aktier och aktieägare

NP3 Fastigheters aktie är registrerad för handel på Nasdaq Stockholm AB Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till 54 338 946 stycken fördelade på cirka 4 500 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes fem procent av utländska investerare, 84 procent av aktieägarna utgörs av juridiska personer och elva procent fysiska. Huvudaktieägare är Lars Göran Bäckvall med bolag som äger 9 779 710 aktier vilket motsvarar 18 procent av både rösterna och kapitalet. Ingen annan ägare hade vid årsskiftet en ägarandel som översteg tio procent. Efter årets slut har dock AB Sagax ökat sitt innehav och äger i början av 2017 11,9 procent av kapital och röster. Aktiekapitalet uppgår till 190 186 311 kronor, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kronor och varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet. Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Valberedning inför årsstämman 2017

Valberedningen ska enligt beslut på bolagsstämman den 2 maj 2016 bestå av fyra ledamöter. En av ledamöterna ska vara styrelsens ordförande och tre av ledamöterna ska vara representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den sista bankdagen i augusti. Valberedningen ska bereda och lämna förslag till bolagsstämman angående:

- stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande
- styrelsearvode till var och en av styrelseledamöter, styrelseordförande, samt annan ersättning för styrelseuppdrag
- arvode till revisor samt i förekommande fall, förslag till val av revisor

Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess ny valberedning har utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöternas enas om annat, vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren. Valberedningens arbete utförs i enlighet med de instruktioner som antagits och, såvitt tillämpligt, i linje med svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningen inför årsstämman 2017 består av:

- Håkan Andersson, vd, Norrlandspojkarna Fastighets AB, utsedd av Lars-Göran Bäckvall med bolag.
- Johannes Wingborg, ägarstyrningsansvarig, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning.
- Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate på Fjärde AP-fonden, utsedd av Fjärde AP-fonden.
- Rickard Backlund, styrelsens ordförande.
- Valberedningen har hållit två möten inför årsstämman 2017.

Styrelsen

Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ska väljas på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tretton ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2017 bestått av sju ordinarie ledamöter med Rickard Backlund som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och svensk kod för bolagsstyrning.

Inför årsstämman 2017

Inför årsstämman den 2 maj 2017 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 2,40 kr per aktie med avstämningsdag för utdelning den 4 maj 2017,
- att ersättning till verkställande direktören utgörs av fast lön, övriga förmåner samt pension. Rörlig lön kan max uppgå till tre månadslöner. Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst två månadslöner.
- att årsstämman ger styrelsen rätt, att längst intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen – med eller utan avvikelse från aktieägares företrädesrätt – besluta om nyemission av aktier med en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 425 000 aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Gunnar Lindberg, Anders Nilsson och Elisabeth Norman. Vidare föreslås nyval av Olof Johansson. Till styrelsens ordförande föreslås nyval av styrelseledamoten Anders Nilsson. Lisa Flodin och Rickard Backlund har avböjt omval.

- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 300 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 150 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska sammanlagt utgå med 100 000 kr.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 150 000 kr. (1 075 000 kr. år 2016).

- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter skall vara sex stycken (tidigare sju).
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2018 års årsstämma ska utses enligt tidigare principer dvs att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2017 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna till sammans med styrelsens ordförande ska utgöra valberedningen.



RICKARD BACKLUND

Styrelseordförande sedan 2010. Född 1950. Civilingenjör Väg och Vatten vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Ordförande Apeiron Real Estate AB, ordförande Amasten Holding AB (publ), ordförande Hancap AB (publ), vd Grön Bostad AB.

Bakgrund: Tidigare koncernchef för Aberdeen Property Investors och medlem i ledningsgruppen för Aberdeen Asset Management AB.

Innehav i bolaget: 129 200 aktier privat, och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016. Född 1964. Civilekonomexamen Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Vice vd, ekonomi- och finanschef Fabega AB.

Bakgrund: Senior manager KPMG, ekonomischefsbeftattningar i flera fastighetsbolag.

Innehav i bolaget: -

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



LARS GÖRAN BÄCKVALL

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1946. Ingenjörsexamen, Stockholms Tekniska Institut.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Norrlands-pojkarna Aktiebolag samt uppdrag i koncernbolag, styrelseledamot Poularde AB, styrelseordförande Frösö Park Fastighets AB.

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

Innehav i bolaget: 9 779 710 aktier genom bolag.
Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



LISA FLODIN

Styrelseledamot sedan 2014. Född 1972. Kandidatexamen i ekonomi, Mittuniversitetet samt MBA-examen, San José State University.

Övriga uppdrag: Anställd i Oscar Properties Holding AB, extern CFO i Grön Bostad AB, Styrelseledamot/ägare LCF Financial Services AB samt Flodin Kapital AB. Styrelsesuppleant i Mistral Energi AB.

Bakgrund: Erfarenheter från både revisions- och fastighetsbranschen. Tidigare CFO och tf vd på Cityhold Property AB. Har tidigare även arbetat på bland annat London & Regional Properties, TK Development, Grant Thornton och Mandamus AB.

Innehav i bolaget: 375 aktier privat.
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



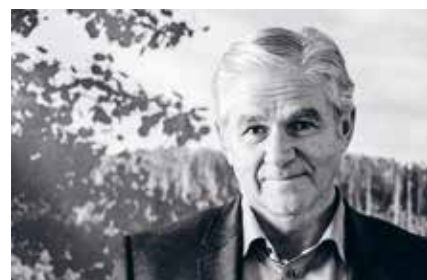
GUNNAR LINDBERG

Styrelseledamot sedan 2016. Född 1950
Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Besqab AB (publ). Styrelseledamot i NGL Förvaltning AB.

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

Innehav i bolaget: 25 000 aktier privat.
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



ANDERS NILSSON

Styrelseledamot sedan 2011. Född 1951.
Civilingenjör.

Övriga uppdrag: Ordförande SSG Standard Solutions Group AB, ledamot Softronic AB (publ), ledamot Eurocon Consulting AB, ledamot Lundalogik AB, ledamot Picea Bygg AB, Ordförande Almi Invest Mitt AB m.fl.

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

Innehav i bolaget: 100 000 aktier genom bolag och 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot sedan 2015. Född 1961.
Fil kand.

Övriga uppdrag: Entreprenör inom bygg och fastighet, vd Salnecke Slott AB. Styrelseuppdrag bl.a för Inlandsinnovation AB i Kitefjäll utveckling AB samt Amasten AB.

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

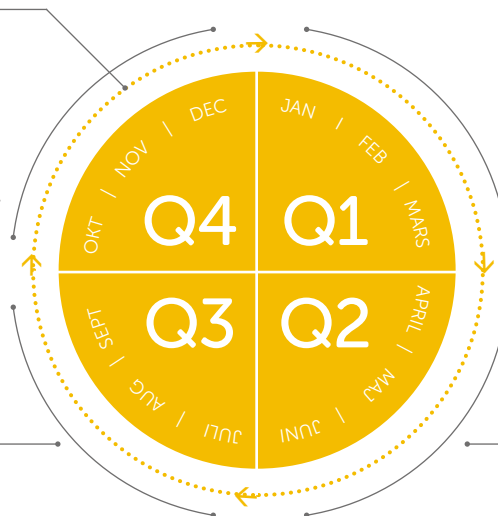
Innehav i bolaget: -
Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbetsår

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

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

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



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

Styrelsens ansvar

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

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

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete under 2016

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

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex

Ledamot	Invald	Beroende/Oberoende	Deltagande av totalt antal möten		Arvode	Aktieinnehav	
			Styrelsemöten	Revisions- utskottsmöten		Via bolag	Privat
Rickard Backlund (ordf.)	2010	Oberoende	16/16	-	250	-	129 200
Lars Göran Bäckvall	2010	Beroende gentemot ägare	15/16	-	125	9 779 710	-
Åsa Bergström	2016	Oberoende	12/16	3/6	150	-	-
Lisa Flodin	2014	Oberoende	16/16	6/6	150	-	375
Christian Hahne	2012	Oberoende	3/16	-	*	20 000	-
Per-Olof Jämtberg	2011	Oberoende	4/16	-	*	87 040	77 000
Gunnar Lindberg	2016	Oberoende	12/16	-	125	-	25 000
Anders Nilsson	2011	Oberoende	15/16	6/6	150	100 000	-
Elisabeth Norman	2015	Oberoende	15/16	-	125	-	-
Anders Öquist	2012	Oberoende	4/16	3/6	*	-	-

* Christian Hahne, Per-Olof Jämtberg och Anders Öquist avgick från styrelsen vid stämman 2 maj 2016 och Åsa Bergström och Gunnar Lindberg blev invald vid samma tidpunkt. Anders Öquist avgick från revisionsutskottet i samband med att han lämnade styrelsen vid stämman 2 maj 2016. Åsa Bergström blev invald vid samma tidpunkt.

ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2016 har styrelsen hållit 16 stycken sammanträden, varav ett konstituerande möte. Av dessa var sex telefonmöten, fyra per capsulam och sex fysiska möten. Styrelsen har under 2016 genomfört en utvärdering av dess arbete. Till hjälp för utvärderingen hade styrelsen ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar.

Ersättningsutskott

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

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

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2016 ingår följande styrelseledamöter: Lisa Flodin, Anders Nilsson och Åsa Bergström. 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 uppräknas ovan. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen vid relevanta styrelsemöten. Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

Investeringskommitté

För 2016 har styrelsen beslutat att inte inrätta en särskild investeringskommitté utan styrelsen i sin helhet bereder och beslutar i investeringsärenden som överstiger 25 MSEK. För investeringsbeslut eller beslut om förvärv upp till 25 MSEK har ordförande och vd beslutsmandat.

Verkställande direktören

Andreas Nelvig är NP3s vd sedan bolaget bildades. Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i Aktiebolagslagen samt instruktioner för vd och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Vd har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska vd upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för bolagets övriga personal fastställs av vd. Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

I bolagets ledningsgrupp för 2016 ingår vd, ekonomichef samt IR-chef. Från början av 2016 ingår även två affärsansvariga i ledningsgruppen, Maria Paringer och Tove Wahlén. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde och gemensamt diskuteras på ledningsgruppsmöten övergripande strategi och verksamhetsfrågor.

Ekonomichefen har tre månaders ömsesidig uppsägningstid och har vid anställningens upphörande i samband med kontrollägarskifte rätt till sex månadslöner i avgångsvederlag. För IR-chefen är uppsägningstiden sex månader både för bolaget och IR-chefen. För de affärsansvariga följer uppsägningstid enligt kollektivavtal.

Ersättningsprinciper och incitamentsprogram

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

Vid tre tillfällen före bolagets notering har avtal om så kallade syntetiska optioner tecknats med styrelseledamöter, vd, anställda i bolaget samt inhyrda medarbetare till bolaget. De syntetiska optionerna ger innehavaren rätt att vid en framtida tidpunkt (optionernas slutdagar vilka varit 2014-12-31, 2016-04-01 och 2017-02-28) erhålla ett kontantbelopp vars storlek beror på värdet på slutdagen för aktie i bolaget. För erhållandet av en sådan option har innehavaren erlagt ett kontant belopp (optionspriset) motsvarande ett uppskattat marknadsvärde som har beräknats enligt Black-Scholes modell för värdering av optioner. Bolaget avser ej att ge ut syntetiska optioner i framtiden.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsen och vds förvaltning. Revisor utses av stämman.

Vid årsstämman 2016 valdes KPMG AB som revisor intill årsstämman för 2017, som ansvarig revisor utsågs Mattias Johansson.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsen för NP3s arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvar för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt vd. Vd rapporterar regelbundet till styrelsen, och framlägger utöver delårsrapporter, löpande under året ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten till styrelsen.

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

Bokslutsprocessen följer utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Upprättande av koncernredovisning sker av central funktion. Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader, men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt att förvärvade fastigheter rapporteras korrekt. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

Insider och informationspolicy

Bolaget har upprättat policydokument i syfte att informera anställda och andra berörda inom NP3 om de tillämpliga reglerna och föreskrifterna för bolagets informationsgivning och de särskilda krav som gäller för personer aktiva inom ett noterat bolag, till exempel när det gäller kurspåverkande information. I detta sammanhang har bolaget också skapat rutiner för att hantera ännu ej offentliggjord information samt loggbok för att hantera sådan information.

Ledning

NP3s ledning består av vd, ekonomichef, chef Investor Relation och två affärsansvariga. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Aktieinnehav per 2016-12-31



Ledningsgruppen från vänster: Marie Selin, tillträder som operativ chef i maj 2017, Maria Paringer, Andreas Nelvig, Linda Ekman, Carl Linton och Tove Wahlén.

LINDA EKMAN

Ekonomichef sedan 2012. Född 1979.

Civilekonom med magisterexamen i företagsekonomi, Uppsala universitet.

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

Innehav i bolaget: 20 000 syntetiska optioner (serie 2014).

CARL LINTON

Chef Investor Relations sedan 2015. Född 1972.

Fil. Mag. King's College, London.

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

Innehav i bolaget: 500 aktier privat.

ANDREAS NELVIG

Verkställande direktör sedan 2008. Född 1980.

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

Övriga uppdrag: Delägare Industrifastigheter i Timrå AB, styrelseledamot Tre Jonsson Bygg AB, styrelseledamot Jonels AB, styrelseledamot Duplicera AB.

Bakgrund: Tidigare har Andreas varit vd för Norrlandspojkarna Fastighets AB samt det egna byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Innehav i bolaget: 7 000 aktier privat och 166 100 aktier genom bolag, 40 000 syntetiska optioner (serie 2014).

MARIA PARINGER

Affärsansvarig i Umeå sedan 2014. Född 1974.

Bakgrund: Sälj- och marknadsföringsbakgrund i botten samt mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen som bl. a. marknadsansvarig på Västerbottens Fastighets AB och förvaltare för Kungsleden AB.

Innehav i bolaget: -

MARIE SELIN

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

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland, styrelseledamot i Fastigo, styrelseledamot i GIF Sundsvall.

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.

Innehav i bolaget: -

TOVE WAHLÉN

Affärsansvarig i Gävle sedan 2011. Född 1985.

Bakgrund: Har flera års bakgrund och erfarenhet inom fastighetsbranschen, främst via konsultbolaget Fastighetssnabben som jobbar mot flertalet fastighetsägare. Arbetat åt bolaget i olika roller sedan år 2011.

Innehav i bolaget: 10 000 syntetiska optioner (serie 2014).

A black and white photograph of an industrial interior. The ceiling is filled with a complex network of pipes, conduits, and structural beams. Long, fluorescent light fixtures are mounted on the ceiling, casting a bright glow. In the background, a row of dark, industrial doors or panels is visible, each with a small, bright rectangular light source. The floor is a smooth, light-colored concrete surface. A long, narrow metal grate or drainage channel runs along the right side of the floor, extending towards the background. The overall atmosphere is one of a large, empty industrial space.

Finansiella rapporter



Innehållsförteckning

Koncernen	
Rapport över totalresultat	68
Rapport över finansiell ställning	70
Rapport över förändring eget kapital	71
Rapport över kassaflöde	72
Moderbolaget	
Resultaträkning	74
Balansräkning	74
Förändring eget kapital	75
Kassaflödesanalys	76
Noter och redovisningsprinciper	77
Förslag till vinstdisposition	94
Avstämning alternativa nyckeltal	96
Definitioner	97
Årsredovisningens undertecknande	98
Revisionsberättelse	99

"Siffror står för kött och blod. De är trots sin abstrakta form uttryck för människors ansträngningar – lyckade och misslyckade – uppoffringar av tid och kreativ möda."

Gustaf Douglas

Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i MSEK	Not	2016	2015
Hysesintäkter	2, 3	529	408
Fastighetskostnader	4	-129	-93
Fastighetsskatt	4	-17	-13
Driftöverskott		383	302
Central administration	5, 6	-36	-35
Ränteintäkter	8	1	1
Räntekostnader	9	-94	-66
Förvaltningsresultat		253	202
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	243	68
Värdeförändringar derivat	11	3	0
Resultat före skatt		500	270
Aktuell skatt	12	-21	-19
Uppskjuten skatt	12	-72	-62
Årets resultat		407	188
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		407	188

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Resultat per aktie (SEK)	7,89	3,83
Antal aktier vid periodens utgång (tusental)	54 339	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier (tusental)	51 548	49 227

Beräkning av resultat har gjorts enligt följande:

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	407	188
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental)	51 548	49 227
Resultat per aktie	7,89	3,83

Kommentar till resultat januari-december 2016

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 25 procent jämfört med förra året och uppgick till 253 MSEK (202). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Förvaltningsresultatet för året utgör 48 procent av intäkterna vilket är något lägre än föregående år. Att andelen är lägre beror främst på förvärv till lägre överskottsgrad men även på högre driftskostnader och högre finansieringskostnad. Driftöverskottet för fastigheterna uppgick till 383 MSEK (302) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (74).

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 243 MSEK (68) varav 240 MSEK är orealiserad värdeförändring. Realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter är netto 3 MSEK. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 3 MSEK (0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 407 MSEK (188) vilket motsvarar 7,89 SEK/aktie (3,83).

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter för året uppgick till 529 MSEK (408) och ökningen förklaras i huvudsak av förvärvade fastigheters bidrag. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 647 MSEK på årsbasis.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -129 MSEK (-93), kostnaderna

fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -105 MSEK (-74) samt reparationer och underhåll -24 MSEK (-19). Fastighetsskatt uppgick till -17 MSEK (-13).

Centrala administrationskostnader uppgick till -36 MSEK (-35). Centrala administrationskostnader består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Årets administrationskostnader belastas med drygt -2 MSEK av kundförluster (-1).

Externt finansnetto för året uppgick till -93 MSEK (-65). Ökningen av finansiella kostnader är direkt hänförlig till bolagets tillväxt i form av förvärv. Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,40 procent (2,38) för fastighetskrediter och 2,66 procent inklusive obligationslån (2,64).

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -21 MSEK (-19) vilket motsvarar 8,3 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För året uppgår uppskjuten skatt till -72 MSEK (-62).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	6 165	4 580
Rörelsefastighet	13	13	13
Inventarier och bilar	14	2	6
Övriga anläggningstillgångar	15	1	1
Derivat	11, 22	3	-
Summa anläggningstillgångar		6 185	4 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	18	59	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	5
Likvida medel		151	288
Summa omsättningstillgångar		228	347
Totala tillgångar		6 413	4 947
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19	2 266	1 774
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	20	188	116
Långfristiga skulder till kreditinstitut	21	3 218	2 482
Obligationslån	21	425	300
Övriga långfristiga skulder	23	3	21
Summa långfristiga skulder och derivat		3 833	2 919
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	21	98	67
Övriga kortfristiga skulder	24	109	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	106	108
Summa kortfristiga skulder och derivat		314	255
Totalt eget kapital och skulder		6 413	4 947

Kommentar till finansiell ställning Jämförelser inom parentes avser närmast föregående årsskifte.

Bolaget har under året haft en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv vilka delvis har finansierats via upplåning i bank och från befintlig kassa men även via nyemissioner. Fastighetsvärdet har även ökat till följd av uppvärderingar i marknaden och högre värderingar av bolagets fastigheter.

Sedan föregående årsskifte har belåningsgraden ökat till 58 procent (56). Soliditeten är relativt oförändrad omkring 35 procent. I början av året hade bolaget en stark kassa som under året har kunnat omsättas i förvärv och investeringar i egna projekt vilket har givit möjlighet till ökad intjänning per aktie. Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 6 165 MSEK (4 580). Utgående likvida medel var 151 MSEK (288).

Eget kapital uppgick till 2 266 MSEK (1 774). Tre nyemissioner har ökat eget kapital med 193 MSEK, och lämnad utdelning har minskat eget kapi-

tal med 108 MSEK. Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 3 218 MSEK, obligationslån uppgick till 425 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 3 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 98 MSEK vilket totalt ger 3 744 MSEK (2 870) i räntebärande skulder. Under året har bolaget ökat belåningen via obligationslån med 125 MSEK samt tecknat räntederivat om totalt 600 MSEK för att säkra upp räntebindningen och ränteförfallostrukturen i fastighetsportföljen. Vid rapporttillfället har bolagets räntederivat ett positivt värde om 3 MSEK (0).

Den uppskjutna skatteskulden har ökat med 72 MSEK under året, främst till följd av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter. Periodiseringsfonder och skattemässiga underskott har en mindre effekt på den uppskjutna skatteskulden.

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i MSEK	Antal utestående aktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget Kapital 2015-01-01	48 451	170	1 130	241	1 540
Utdelning				-24	-24
Nyemission		7	61		68
Årets totalresultat*				188	188
Eget kapital 2015-12-31	50 351	176	1 191	406	1 774
 Ingående Eget kapital 2016-01-01	 50 351	 176	 1 191	 406	 1 774
Utdelning				-108	-108
Nyemission		14	180		193
Emissionskostnader			-0,3		-0,3
Årets totalresultat*				407	407
Eget kapital 2016-12-31	54 339	190	1 370	705	2 266

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Klassificering av Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antal aktier per 2016-12-31 uppgår till 54 338 946 med ett kvotvärde om 3,50 SEK per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster som genererats totalt i koncernen.

Rapport över kassaflöde i koncernen

Belopp i MSEK	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	253	202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-4
Betald skatt	-18	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229	190
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1	13
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-204	-286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26	-83
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-576	-453
Avyttrade förvaltningsfastigheter	44	37
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-134	-67
Investeringar i nybyggnation	-44	-41
Avyttrade finansiella tillgångar	-	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-710	-518
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	193	68
Upptagna lån	1 920	1 907
Amortering av lån	-1 458	-1 361
Utbetald utdelning	-108	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	548	589
Årets kassaflöde	-137	-12
Likvida medel vid årets början	288	300
Likvida medel vid årets slut	151	288

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet för året före förändring av rörelsekapital uppgick till 229 MSEK (190). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 26 MSEK (-83). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -576 MSEK (-453), försäljningar av fastigheter påverkade med 44 MSEK (37). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -134 MSEK (-67) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Den största

investeringen under perioden avser en nybyggnation i form av en bilhall i Sundsvall som har påverkat kassaflödet med -44 MSEK.

Finansieringsverksamhetens bidrag för året utgörs av utdelning om -108 MSEK (-24) och nyemission om 193 MSEK (68) samt upplåning i bank netto till 462 MSEK (545). Totalt kassaflöde för året uppgick till -137 MSEK (-12).

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen

Betalda räntor och erhållen utdelning	2016	2015
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-88	-63
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1	1
Omvärdering och lösen syntetiska optioner	-1	-3
Rearesultat avyttring fastighet/bolag	-4	-2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-4
Förvärv av förvaltningsfastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	-1 194	-1 145
Finansiella anläggningstillgångar	-	-5
Rörelsefordringar	-12	-19
Likvida medel	-15	-16
Summa tillgångar	-1 221	-1 185
Avsättningar	-	2
Lån	518	338
Rörelseskulder	111	339
Summa skulder och avsättningar	630	679
Köpeskilling	-591	-505
Avgår: Säljrevers	-	37
Avgår: Apportemission	193	-
Utbetald köpeskilling	-398	-468
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	15	15
Påverkan på likvida medel	-383	-453
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastighet	41	69
Rörelsefordringar	-	2
Summa tillgångar	41	71
Lån	-	-
Rörelseskulder	-	37
Summa skulder och avsättningar	-	37
Försäljningspris	44	37
Erhållen köpeskilling	44	37
Påverkan på likvida medel	44	37
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	151	288

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i MSEK	Not	2016	2015
Nettoomsättning		23	17
Övriga externa kostnader	5	-32	-25
Personalkostnader	6	-12	-13
Avskrivningar		0	0
Rörelseresultat		-21	-21
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	141	106
Räntetäkter och liknande resultatposter	8	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-20	-5
Övriga finansiella kostnader	9	-2	-2
Resultat efter finansiella poster		98	77
Bokslutsdispositioner		-	0
Resultat före skatt		98	77
Skatt på årets resultat	12	-19	-17
Årets resultat*		79	60

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i MSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	15	1	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och bilar	14	0	0
Pågående projekt		-	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	245	245
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	1	0
Summa anläggningstillgångar		247	246
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	2
Fordringar hos koncernbolag		1 717	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	7
Summa kortfristiga fordringar		1 724	1 312
Kassa och bank		120	240
Summa omsättningstillgångar		1 844	1 551
Summa tillgångar		2 091	1 796

Balansräkning – moderbolaget fortsättning

Eget kapital och skulder		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		190	176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 370	1 191
Balanserad vinst		-13	34
Årets resultat		79	60
Summa fritt eget kapital		1 436	1 286
Summa eget kapital		1 626	1 462
Långfristiga skulder			
Obligationslån	21	425	300
Övriga långfristiga skulder		-	3
Summa långfristiga skulder		425	303
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4	3
Skatteskulder		18	16
Övriga kortfristiga skulder	24	9	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	9	7
Summa kortfristiga skulder		40	31
Summa eget kapital och skulder		2 091	1 796

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övr. bundet eget kapital	Fritt eget kapital
2015			
Vid årets början	169	-	1 189
Nyemission	7	-	61
Utdelning	-	-	-24
Årets resultat*	-	-	60
Vid årets slut	176	-	1 286
2016			
Vid årets början	176	-	1 286
Nyemission	14	-	179
Utdelning	-	-	-108
Årets resultat*	-	-	79
Vid årets slut	190	-	1 436

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i MSEK	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	98	77
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Betald skatt	-19	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	79	73
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-277	-200
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-123	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-321	-237
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	0
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	193	68
Upptagna lån	125	300
Amortering av lån	-7	-
Utbetald utdelning	-108	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	203	344
Årets kassaflöde	-119	107
Likvida medel vid årets början	240	132
Likvida medel vid årets slut	120	240

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i MSEK	2016	2015
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-19	-3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 108 KSEK (108).		
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	120	240

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Koncernredovisning för NP3 Fastigheter har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är redovisade till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärde-metoden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Ansvarförbindelser till förmån för dotterbolag är finansiella garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Finansiella garantiavtal redovisas som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS krävs att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning om framtida kassaflöden samt att rimligt avkastningskrav fastställs. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av separat avsnitt om fastighetsvärdering i de finansiella rapporterna.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller

tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter, och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, redovisas som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Redovisning av segment

NP3s segmentrapportering baseras på sex geografiska affärsområden. Det är dessa rörelsesegment som verksamheten styrs och följs upp på, och alltså den grund på vilken den interna rapporteringen bygger. Respektive affärsområde har en affärsansvarig som är ansvarig för driftöverskott och rapporterar månatligen till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftöverskott och värdet på fastigheterna och investeringar. Uppföljning av centrala administrationskostnader och finansiering görs på central nivå och delas inte upp per segment.

Koncernredovisning

Koncernens finansiella rapporter inkluderar moderbolag och de dotterbolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattade vid årsskiftet utöver moderbolaget de under företagsinformation angivna dotterbolagen i not 16 med tillhörande underkoncerner. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen eliminerar i koncernredovisningen.

I moderbolaget erhållet koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som resultat av andelar i koncernbolag. I moderbolaget lämnat koncernbidrag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den period hyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsleasingskostnad och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkt.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektivräntemetod baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats. Till finansiella intäkter hör också erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning.

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning.

Central administration

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

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden, utom till den del de inräknats i ett om- eller nybyggnadsprojekts anskaffningskostnad. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultatförs i den period de avser. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom lön och semester samt därpå aktuella sociala avgifter redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. NP3 Fastigheter har endast pensionslösningar för bolagets anställda som är att betrakta som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelser begränsas till det belopp företaget accepterat att betala och att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecia. Delar av dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets proportionella andel av planen redovisas även den som avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22 procent. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande bokslut beräknas uppskjuten skatt baserat på den temporära skillnaden mellan förvaltningsfastighetens redovisade verkliga värde och dess justerade skattemässiga värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Ett fåtal nu förekommande skattemässiga underskottsavdrag har ej bokats upp i balansräkningen. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal, främst i form av tomträtter, personbilar och kontorsmaskiner, där NP3 Fastigheter är leasetagare. För dessa hyrda tillgångar redovisas leasingavgiften som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över leasingperiodens löptid.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter förutom den egna fastighet som huvudkontoret i Sundsvall ligger i som klassificeras som rörelsefastighet. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny- till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdering till verkligt värde sker kvartalsvis genom oberoende extern samt intern värdering och baseras på marknadsvärden. Värdeförändringar, både realiserade och orealiserade, redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Orealiserade värdeförändringar beräknas från värderingen vid rapporteringstillfället jämfört med värdering vid föregående rapporteringstillfälle, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras länekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och rörelsefastighet, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet

med syftet med anskaffningen. Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. För under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Följande procentsatser tillämpas (ingen avskrivning görs på mark).

Rörelsefastighet:

- Stomme 1 %
- Fasad 4 %
- Installationer 4–10 %
- Byggnadsinventarier 4–10 %
- Kontorsinventarier och fordon 20 %

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar, samt bland skulderna räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning. En kategorisering av NP3s finansiella instrument finns i not 23.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader. Undantaget är kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori. Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde per kontraktsdagen. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. NP3 har ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan enligt bolagets finanspolicy. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekuponpgdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden värdeförändringar derivat.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. Det samma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank och redovisas till nominellt värde. Fordringar utgörs av finansiella tillgångar som inte är derivat och har fastställda eller fastställbara betalningar och inte noteras på en aktiv marknad. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Företaget klassificerar hyresfordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning och det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Hyresfordringarna provas individuellt för nedskrivning utifrån historiska erfarenheter.

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas

till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Eget kapital

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader. Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anticiperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt. Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att förvaltningsresultatet har justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder vilka trätt i kraft 2016

Nya standarder som trätt i kraft 2016 har inte medfört någon väsentlig påverkan på NP3s finansiella rapporter.

Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar som ännu ej börjat tillämpas

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. Det förekommer också intäkter från fastighetsförsäljningar och dessa ska redovisas enligt IFRS 15, något som bland annat kommer innebära utökade upplysningskrav. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas pågår och bedöms ha begränsad påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas och innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Dessutom förändras principerna för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Den preliminära bedömningen är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för koncernen såvida inte beslut fattas om att säkringsredovisa för ränterisk. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar som ännu ej är godkända av EU

IFRS 16 Leases ersätter IAS17 Leasingavtal och ska tillämpas från 1/1 2019 om den godkänns av EU. I denna standard fastslås att alla leasetagare ska redovisa alla tillgångar och skulder hänförliga till ett leasingavtal. Undantaget är leasingavtal kortare än ett år och avtal med belopp lägre än motsvarande 5 000 USD. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt vara oförändrad. För NP3s del kommer standarden endast innebära en mindre påverkan på de finansiella rapporterna då antalet avtal där NP3 är leasetagare är begränsade och av ringa omfattning.

Not 2 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för under året vakanta ytor. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras till hyresgästen, exempelvis fastighetsskatt, el och värme.

Förfallstrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Koncernen	2016	2015
Hyresvärde		
Förfall 0-12 mån	87	46
Förfall inom 1-2 år	93	94
Förfall inom 2-3 år	110	81
Förfall inom 3-4 år	70	74
Förfall inom 4-5 år	37	29
Förfall efter mer än 5 år	204	140
Outhyrt, hyresvärde	47	40
	648	504

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2016 uppgick till 4,6 år, vid utgången av 2015 var den 4,4 år.

Not 3 Segmentsredovisning koncern

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i affärsområden, vilka också utgör bolagets segment enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastigheter i andra kommuner än nyss nämnda knyts till det område de ligger närmast geografiskt. Segmenten bedöms ha likartade ekonomiska egenskaper då samtliga segment består av en mix av olika fastighetstyper där det som skiljer dem åt är geografiskt läge. Kostnader för central administration, finansnetto, värdeförändringar och skatt fördelas inte per segment.

(12 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår
Hyresintäkter	141	121	65	54	94	68	58	35	105	75	105	90	3	0	572	443
Vakans	-14	-13	-4	-1	-6	-4	-1	-1	-8	-6	-10	-10	0	0	-43	-35
Reparationer och underhåll	-7	-6	-2	-3	-3	-3	-2	-2	-6	-2	-4	-2	0	0	-24	-19
Fastighets-kostnader	-25	-21	-9	-6	-13	-8	-8	-2	-16	-15	-20	-13	-15	-9	-105	-74
Fastighetsskatt	-3	-3	-2	-2	-3	-2	-2	-2	-4	-3	-3	-2	0	0	-17	-13
Driftöverskott	92	78	49	42	69	51	45	28	71	49	69	63	-12	-9	383	302
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-36	-35	-36	-35
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-93	-65	-93	-65
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243	68	243	68
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-93	-81	-93	-81
Årets resultat	92	78	49	42	69	51	45	28	71	49	69	63	12	-123	407	188
Överskottsgrad, %	73	72	80	80	78	79	79	83	73	71	72	78			72	74
Antal fastigheter	61	53	22	20	35	18	17	17	37	31	25	24			197	163
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	211	149	77	67	176	104	59	59	134	109	131	126			787	614
Hyresvärde, MSEK	161	122	69	61	131	73	63	54	109	90	114	104			648	504
Ekonomisk vakans*, %	11	10	5	6	5	5	3	4	10	9	8	10			7	8
Fastighetsvärde	1 440	1 059	712	605	1 231	657	718	542	1 030	786	1 034	931			6 165	4 580

* 12 månader från rapportdag.

Det sker inga väsentliga transaktioner mellan segmenten. Alla intäkter avser Sverige där samtliga fastigheter är lokaliserade. Ingen enskild hyresgäst står för tio procent eller mer av intäkterna.

Not 4 Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs av direkta fastighetskostnader såsom mediakostnader, övriga driftkostnader, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Även indirekta kostnader i form av fastighetsadministration ingår i fastighetskostnaderna. Mediakostnader som el, värme och vatten är kostnader som i stor utsträckning vidarefaktureras till hyresgästen i form av hyrestillägg. Underhållskostnader består av löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärden som i huvudsak vidaredebiteras till hyresgästerna.

Koncernen	2016	2015
Fastighetsskötsel och driftskostnader	-105	-74
Rep- och underhållskostnader	-24	-19
Summa	-129	-93
Fastighetsskatt	-17	-13

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2016	2015
Avtalade tomträttsavgälder år 1	1	1
Avtalade tomträttsavgälder år 2–5	4	2
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1	1
Summa	6	4

Moderbolaget har inget direkt ägande i någon fastighet och ingen byggnad med tomträtt.

Tomträttsavgäld för år 2016 var 1,0 MSEK (0,6). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid utgången av 2016 hade NP3 21 (17) byggnader upplåtna med tomträtt.

Not 5 Centrala administrationskostnader

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för portföljförvaltning och bolagsadministration. Detta inkluderar kostnader för vd, transaktioner, ekonomi och finans, investerarrelationer, revisionsarvoden och övriga arvoden samt avskrivning på rörelsefastigheten, inventarier och bilar.

För år 2016 fördelade sig koncernens centrala administrationskostnader på personalkostnader -12 MSEK (-14), övriga administrationskostnader -23 MSEK (-20) och avskrivningar -1 MSEK (-1). Centrala administrationskostnader i moderbolaget uppgick till -32 MSEK (-29), fördelat på personalkostnader -12 MSEK (-13) och övriga kostnader -19 MSEK (-14).

Ersättning till revisorer	2016	2015
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	1
Revision utöver revisionsuppdraget	0	1
Övriga tjänster	0	0
Summa	2	2

Not 6 Anställda och personalkostnader (KSEK)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Män	13	8	13	8
Kvinnor	10	8	8	7
Totalt	23	16	21	15
Totalt antal anställda vid årets utgång	26	20	22	19

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2016 bestod styrelsen i moderbolaget av sju (åtta) personer varav tre (två) kvinnor. Under 2016 har bolagets ledningsgrupp bestått av fem (tre) personer varav tre (en) kvinnor. Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2016 bestod ersättning till vd av fast lön, övriga förmåner samt pension. Till övriga ledande befattningshavare bestod ersättningen av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst två månadslöner. Det är samma riktlinjer som för år 2015.

Uppsägning

Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd. Ekonomichefen har tre månaders ömsesidig uppsägningstid och har rätt till sex månadslöner i avgångs-

vederlag vid anställningens upphörande i samband med kontrollägar-skifte. För IR-chefen gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid, och för de två affärsområdesansvariga som också är ledande befattningshavare gäller uppsägningstid enligt kollektivavtal. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för IR-chef eller de båda affärsansvariga.

Pensioner

Vds pension är avgiftsbestämd och pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecta beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. ITP2 omfattar dock flera arbetsgivare, och eftersom det inte är möjligt att redovisa bolagets proportionella andel av planen redovisas även den som en avgiftsbestämd plan. Bolaget har alltså inga andra pensionsförpliktelser än att erlägga en årlig premie.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 075	1 000	1 075	1 000
Verkställande direktören				
Grundlön	1 849	1 500	1 849	1 500
Rörlig ersättning	-	255	-	255
Förmåner	89	90	89	90
Övriga ledande befattningshavare				
Arvode	-	360	-	360
Grundlön	2 473	1 316	2 473	1 316
Rörlig ersättning	150	96	150	96
Förmåner	82	-	82	-
Övriga anställda	9 315	7 027	7 443	6 657
Summa löner, arvoden och förmåner	15 033	11 644	13 161	11 274
Pensionskostnader				
Verkställande direktören	433	393	433	393
Övriga ledande befattningshavare	380	213	380	213
Övriga anställda	1 403	864	1 202	855
Summa	2 216	1 470	2 015	1 461
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Verkställande direktören	714	675	714	675
Övriga ledande befattningshavare	942	495	942	495
Övriga anställda	3 215	2 397	2 632	2 313
Summa	4 871	3 567	4 288	3 483

Styrelse, vd, övriga ledande befattningshavare och övriga anställda har omfattats av det optionsprogram som beskrivs i not 24. Under år 2016 har 2 MSEK (1) betalats ut till styrelsemedlemmar som deltagit i programmet. Inga övriga omfattades av aktuell optionsserie. År 2015 betalades förutom till styrelsemedlemmar även 0,3 MSEK till vd. Den sista serien optioner förföll i februari 2017. Då betalades 4 MSEK till styrelsemedlemmar, 0,8 MSEK till vd och 0,6 MSEK till övriga ledande befattningshavare.

	2016			2015			
	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, investeringskommitté	Summa
Styrelsearvode							
Rickard Backlund (ordf)	250	-	250	200	-	50	250
Åsa Bergström	125	25	150	-	-	-	-
Lars Göran Bäckvall	125	-	125	75	-	50	125
Lisa Flodin	125	25	150	75	25	-	100
Gunnar Lindberg	125	-	125	-	-	-	-
Anders Nilsson	125	25	150	75	25	50	150
Elisabeth Norman	125	-	125	75	-	-	75
Christian Hahne	-	-	-	75	-	-	75
Per-Olof Jämtberg	-	-	-	75	-	-	75
Anders Öquist	-	-	-	75	25	50	150
Summa	1 000	75	1 075	725	75	200	1 000

Från och med 2016 finns ingen särskild investeringskommitté, utan styrelsen i sin helhet bereder och beslutar i investeringsärenden över 25 MSEK. Styrelsen har enligt beslut rätt att fakturera sitt arvode inklusive ersättning för sociala avgifter. Faktiskt utbetalt belopp utgörs av arvode + 32 procent sociala avgifter.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2016	2015
Koncernbidrag	131	106
Utdelning	10	-
Summa	141	106

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2016	2015
Ränteintäkter, övriga	1	1
Summa	1	1

Moderbolaget		
Ränteintäkter, övriga	0	0
Summa	0	0

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2016	2015
Räntekostnader, räntederivat	-3	0
Räntekostnader, övriga	-88	-63
Övriga finansiella kostnader	-3	-3
Summa	-94	-66

Moderbolaget		
Räntekostnader, räntederivat	-2	-
Räntekostnader, övriga	-18	-5
Övriga finansiella kostnader	-2	-2
Summa	-22	-7

Samtliga räntekostnader och övriga finansiella kostnader utom räntederivat avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivaten värderas däremot till verkligt värde över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen. Se not 11.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Sundsvall	332	192	339	293	259	250	348	311	162	13	1 440	1 059
Gävle	241	216	26	4	81	26	111	106	253	253	712	605
Dalarna	458	299	279	168	250	97	64	43	180	50	1 231	657
Östersund	450	276	187	174	35	31	38	61	8	-	718	542
Umeå	504	385	103	95	15	15	291	249	117	42	1 030	786
Luleå	634	583	216	195	165	137	19	16	-	-	1 034	931
Totalt	2 617	1 951	1 149	929	805	556	873	786	721	358	6 165	4 580

NP3 Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar för fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 492 MSEK (186).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2016	2015
Ingående värde	4 580	3 333
Förvärv av fastigheter	1 202	1 142
Investeringar i befintliga fastigheter	134	67
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	1	-
Investeringar i nybyggnation	44	41
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	1	-
Försäljningar	-41	-70
Omklassificering	3	-1
Realiserad värdeförändring	3	5
Orealiserad värdeförändring	240	63
Utgående värde	6 165	4 580

Årets förändring per fastighetstyp	Handel	Industri	Logistik	Kontor	Övrigt	Totalt
Ingående värde	1 951	929	556	786	358	4 580
Förvärv av fastigheter	398	204	226	54	320	1 202
Investeringar i befintliga fastigheter	58	13	18	35	10	134
Investeringar i nybyggnation	44	-	-	-	-	44
Försäljningar	-	-5	-	-36	-	-41
Omklassificering	2	-	-	-	1	3
Realiserad värdeförändring	-	2	-	1	-	3
Orealiserad värdeförändring	164	6	5	33	32	240
Utgående värde	2 617	1 149	805	873	721	6 165

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal i enlighet med NP3s värderingspolicy och portföljens marknadsvärde fastställs av bolagets styrelse. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognosticerade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighets-transaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande tio åren. År 1 baseras på faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader. Från år 2 sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktids utgång. För drift- och underhållskostnader görs marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/de värderingsinstitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och extraheras i första hand från transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter samt baseras på antaganden om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien varierar för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten, fastighetens placering på orten samt fastighetens beskaffenhet och stan-

dard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna presenteras i tabellen nedan. Inflationsantagandet uppgår till 2 % och den diskonteringsränta som använts uppgår till 9,31 %.

Under perioden 1 januari 2015 – 31 december 2016 har totalt 95 % av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part för att säkerställa de interna värderingarna. Enligt bolagets värderingspolicy är kravet att 90 % av fastighetsvärdet ska värderas av oberoende part under en 24-månaders period. De externa värderingarna har under 2016 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB, Cushman & Wakefield samt NAI Svefa. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/- 5 procent.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 6 165 MSEK (4 580). Under året har investeringar för totalt 1 380 MSEK (1 250) genomförts, varav 134 MSEK (67) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 44 MSEK (41) avsåg nybyggnationer och 1 202 MSEK (1 142) avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 240 MSEK (63) och en realiserad värdeförändring om 3 MSEK (5). Realiserade värdeförändringar uppkommer bland annat som en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt i årets förvärv, samt av omvärderingar till följd av rådande marknadsförhållanden. Det totala skattemässiga värdet för fastighetsportföljen per bokslutsdagen uppgår till 3 058 MSEK (2 459).

NP3 har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym på cirka 28 MSEK utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering 2016-12-31 fördelat per fastighetstyp	Direktavkastningskrav, %	Hyresintäkter, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad, %
Handel	6,95	944	191	3
Logistik	7,50	739	154	9
Industri	7,71	749	175	10
Kontor	7,45	980	243	13
Övrigt	7,58	934	197	4
Totalt vägt snitt	7,31	874	190	7

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdebedömning av fastigheter är alltid förknippat med osäkerhet i viss utsträckning. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger på +/- 5-10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Nedanstående tabell visar hur en förändring i olika antaganden skulle påverka fastigheternas värdering.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

31 dec 2016, MSEK	Förändring +/-	Förändring redovisat marknadsvärde +/- före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	308
Direktavkastningskrav	0,25 %	176
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	63
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	16
Vakansgrad	1 %	7

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	2016	2015
Ingående värde	-	0
Orealiserad värdeförändring	3	0
Utgående balans	3	-

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och

värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under räkenskapsåret på de derivatinstrument som fanns kvar vid årets utgång. Det är utgivaren av derivaten som tillhandahåller värderingsutlåtanden till NP3. Under året har räntederivatens värde, främst på grund av förändrade marknadsräntor, ändrats med 3 MSEK. Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts, och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Not 12 Skatt på årets resultat

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt innebär normalt betalning till Skatteverket och beräknas utifrån de enskilda bolagens skattepliktiga resultat. Detta är ofta lägre än det redovisade resultatet eftersom möjligheter finns att göra skattemässiga justeringar. Det gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott. Den aktuella skatten beräknat på förvaltningsresultatet, dvs resultat före värdeförändringar, uppgick för året till 8 procent (9). Den uppskjutna skattekostnad som

redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden består till störst del av temporära skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värden, obeskattade reserver samt uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster som rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 2 MSEK, och det finns inga underskottsavdrag i koncernen som bedöms kunna utnyttjas i framtiden som ej aktiverats.

Koncernen	2016	2015
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-21	-19
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0
	-21	-19
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-70	-61
Uppskjuten skatt avseende derivat	-1	0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-1
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-1	0
	-72	-62
Summa skatt som belastar årets resultat	-93	-81
Avstämning effektiv skatt koncernen		
Resultat före skatt	500	270
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-110	-59
Justering temporära skillnader från föregående år	15	-
Skatteeffekt försäljning fastigheter via bolag	2	2
Skatt vid fastighetsförsäljningar	-1	0
Övriga justeringar, netto	1	-24
Summa	-93	-81
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-19	-17
Summa	-19	-17
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		

Avstämning effektiv skatt moderbolaget	2016	2015
Resultat före skatt	98	77
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-22	-17
Anteciperad utdelning från koncernföretag	2	-
Övriga justeringar, netto	1	0
Summa	-19	-17

Not 13 Rörelsefastigheter (KSEK)

Koncernen	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	13 427	12 649
Nyanskaffningar	151	778
	13 578	13 427
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-479	-294
Årets avskrivning enligt plan	-204	-185
	-683	-479
Redovisat värde vid årets slut	12 895	12 948

Not 14 Inventarier och bilar

Koncernen	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	16	6
Nyanskaffningar	-	0
Förvärv av dotterbolag	-	10
Omklassificeringar	-3	-
	13	16
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-10	-3
Förvärv av dotterbolag	-	-6
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-11	-10
Redovisat värde vid årets slut	2	6

Moderbolaget (KSEK)

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	538	538
Nyanskaffningar	-	-
	538	538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-198	-90
Årets avskrivning enligt plan	-108	-108
	-306	-198
Redovisat värde vid årets slut	232	340

Not 15 Programvara

Moderbolaget	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	-	-
Årets investeringar	1	-
	1	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-	-
Redovisat restvärde vid årets slut	1	-

Not 16 Andelar i koncernbolag (KSEK)

Av moderbolaget direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde 2016	Bokfört värde 2015
Högom AB	556815-7407	Sundsvall	100	4 494	4 494
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	Sundsvall	1	-	-
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	Östersund	1	424	424
NP3 Projekt AB	556977-9027	Sundsvall	100	55	55
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	Sundsvall	100	50	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	Sundsvall	100	8 949	8 949
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	Sundsvall	100	68 622	68 622
NP4 Förvaltning AB	556843-3139	Sundsvall	100	28 879	28 879
NP5 Förvaltning AB	556814-4074	Sundsvall	100	83 395	83 395
NP6 Förvaltning AB	556878-4788	Sundsvall	100	15 656	15 656
NP7 Förvaltning AB	556878-4770	Sundsvall	100	6 954	6 954
NP8 Förvaltning AB	556859-2249	Sundsvall	100	20 350	20 350
NP9 Förvaltning AB	556859-2272	Sundsvall	100	6 800	6 800
NP10 Förvaltning AB	556974-4856	Sundsvall	100	58	58
NP11 Förvaltning AB	556963-5278	Sundsvall	100	50	50
NP12 Förvaltning AB	556974-4872	Sundsvall	100	58	58
Summa				244 794	244 794

Not 17 Andra finansiella anläggningstillgångar (KSEK)

Moderbolaget	2016	2015
Vid årets början	130	598
Nyanskaffningar	900	530
Avgående tillgångar	-130	-998
Vid årets slut	900	130

Not 18 Kundfordringar

Koncernen	2016	2015
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	8	9
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	0	0
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	0	0
Kundfordringar förfallna >90 dagar	1	2
Osäkra kundfordringar	0	-2
Summa	9	9
Osäkra kundfordringar		
Osäkra kundfordringar vid årets början	2	1
Årets reserveringar	0	3
Återförda reserveringar	0	0
Konstaterade förluster	-2	-2
Utgående balans	0	2

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

Kreditrisk

Bolaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet samt begränsar risken genom att inte exponera sig mer än 5 procent mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och landsting. Vid nyteckning av hyreskontrakt tas kreditupplysning på hyresgästen och en bedömning av hyresgästens kreditvärde görs.

Not 19 Eget kapital och kapitalstruktur

Antal utgivna aktier uppgick 31 december 2016 till 54 338 946 stycken (50 351 467). Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 140 000 000 kronor och högst 560 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 40 000 000 stycken och högst 160 000 000. Samtliga aktier är stamaktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 3,50 kronor per aktie.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör tillsammans med den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. Under 2016 har antalet aktier ökats med 3 987 479 i tre riktade emissioner som bidragit till att finansiera fortsatta förvärv och expansion.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (ej utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens

art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetalad utdelning, för räkenskapsåret 2016 uppgår till 2,40 SEK/aktie, totalt 130 MSEK. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde

Beräkning av långsiktigt substansvärde sker genom att eget kapital justeras för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid. I NP3 fall innebär det att värdet för derivat och uppskjuten skatteskuld ska tillföras eget kapital enligt balansräkningen.

	2016		2015	
Substansvärde	MSEK	SEK/aktie	MSEK	SEK/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 266	41,69	1 774	35,23
Återläggning derivat	-3	-0,06	-	-
Återläggning uppskjuten skatt	188	3,46	116	2,30
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	2 450	45,09	1 890	37,53

Kapitalstruktur

Tillsammans med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. NP3 har en finansverksamhet vars mål är att genom effektiv och tydlig finansförvaltning bidra till att bolaget kan följa sin affärsplan och strategi. Det innebär att bolaget strävar efter att trygga finansiering på lång sikt och begränsa finansiell risk i form av ränte- och finansie-

ringsrisk. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Bolagets finanspolicy anger en långsiktig belåningsgrad på 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 200 procent.

Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 20 Uppskjuten skatt

Koncernen	2016	2015
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-2	-2
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	184	114
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	1	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	5	4
Summa uppskjuten skatt	188	116

Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag beräknas till 1,8 MSEK och är beräknat som outnyttjade underskottsavdrag om 8,3 MSEK multiplicerat med aktuell skattesats, 22 procent.

Årets förändring uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts- avdrag	Obeskattade reserver
Uppskjuten skatt				
Per 1 januari 2015	54	0	-3	2
Redovisat i resultaträkningen	60	0	1	2
31 december 2015	114	-	-2	4
Per 1 januari 2016	114	-	-2	4
Redovisat i resultaträkningen	70	1	0	1
31 december 2016	184	1	-2	5

Not 21 Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna till kreditinstitut består av banklån och obligationslån om sammanlagt 3 736 KSEK. I balansräkningen är dessa skulder minskade med periodiserade lånekostnader om sammanlagt 7 MSEK (9) per bokslutsdagen. Utöver skulder till kreditinstitut har företaget räntebärande skulder i form av säljreverser. För ytterligare information se avsnittet om finansiering från sidan 50.

Kapitalbindningsstruktur koncernen	MSEK		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
-12 mån	458	36	2,56	1,90	12	1
1-2 år	1 075	531	3,52	2,53	29	19
2-3 år	604	893	2,04	3,41	16	31
3-4 år	897	574	2,12	2,02	24	20
4-5 år	517	633	2,09	2,23	14	22
5-10 år	185	182	2,24	2,77	5	7
Summa/genomsnitt	3 736	2 849	2,66	2,64	100	100

Räntebindningsstruktur, MSEK	MSEK		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
-12 mån	2 264	1 741	3,15	2,44	61	61
1-2 år	528	305	2,77	2,89	14	11
2-3 år	168	452	1,58	2,90	4	16
3-4 år	171	68	2,68	4,10	5	2
4-5 år	405	175	0,90	2,68	11	6
5-10 år	200	108	0,37	3,23	5	4
Summa/genomsnitt	3 736	2 849	2,66	2,64	100	100

Likvidflöden - framtida räntebetalningar	Krediter	Derivat
-12 mån	-91	-4
1-2 år	-82	-4
2-3 år	-42	-4
3-4 år	-25	-4
4-5 år	-13	-3
5-10 år	-7	-3
Summa	-260	-22

Framtida räntebetalningar är beräknade baserat på befintlig kreditportfölj per 2016-12-31. Räntan har antagits ligga på samma nivå som per bokslutsdagen för de olika krediterna. Krediter omfattar både banklån och obligationslån.

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen	2016	2015
-12 mån	12	1
1-2 år	3	15
2-3 år	-	2
Summa	15	18

Moderbolaget, obligationslån		
Förfallotidpunkt, 1-2 år från balansdagen	425	-
Förfallotidpunkt, 2-3 år från balansdagen	-	300
Summa	425	300

Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen		
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	5	31

Not 22 Derivat

NP3 använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar beroende på förändring i marknadsränta och återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värdering från motparten. För värderingsmetod se not 11,

värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet finns fyra stycken räntederivatavtal omfattande 600 MSEK. Dessa förfaller år 2019 (100 MSEK), år 2021 (300 MSEK) och år 2023 (200 MSEK). Det beräknade positiva marknadsvärdet per 2016-12-31 är 3 MSEK.

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. De finansiella skulder som bolaget har eller har haft är konvertibel- bank- obligationslån och säljreverser samt räntederivat, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter. Vid rapportdagen föreligger inget nedskrivningsbehov av dessa.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk samt ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. NP3s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallostrukturen. Räntekostnader för skulder är en väsentlig kostnadspost för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassa-

flöde. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi NP3 väljer för räntebindningstid.

En känslighetsanalys av räntor visar att en ökning av Stibor med en procentenhet ökar NP3s räntekostnad med 29 MSEK baserat på befintliga kreditavtal per bokslutsdagen. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finanspolicyen är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Nedan framgår de olika kategorierna av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning:

Finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesfordringar	9	9				
Övriga fordringar	50	45				
Förutbetalda kostnader	18	5				
Kassa och Bank	151	288				
Derivat			-3	-		
Syntetiska optioner			4	6		
Långfristiga skulder					3 221	2 500
Obligationslån					425	300
Leverantörsskulder					5	31
Övriga skulder					207	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					106	107

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

Not 24 Syntetiska optioner

Vid tre tillfällen (2011, 2013, 2014) har bolaget utställt optionsavtal om syntetiska optioner som var och en löper om tre år. Tilldelningen för styrelse och vd avser 2 000 underliggande aktier per option före split av aktien vilket motsvarar 40 000 efter split. Ekonomischefer har tilldelats möjlighet att teckna 1 000 stycken (20 000) och övriga anställda och anlitade konsulter till bolaget har erbjudits att teckna 500 stycken (10 000).

Optionerna har tecknats utifrån marknadsmässiga villkor. Verkligt värde på de syntetiska optionerna ingår i nivå 3, det vill säga värdering görs utifrån indata som inte är observerbara på en marknad. Värdering har gjorts utifrån Black & Scholes modell som är den mest vedertagna modellen för värdering av optioner utställda på aktier i såväl noterade som icke noterade bolag. Vid värdering utifrån Black & Scholes sker beräkning av en marknadsmässig premie utifrån följande uppgifter (omräknat från utställandet till att gälla efter aktiesplit):

- Aktuellt värde på underliggande aktie (vid värderingstidpunkten var aktiekursen på Nasdaq Stockholm 46,00 kr)
- Optionens lösenpris
- Optionens löptid

- Riskfri ränta för en löptid motsvarande den som gäller för optionen (för år 2016: -0,74 procent och för 2015: -0,4 procent).
- Volatilitet, vilket är ett mått för risknivån i aktien (Till följd av att bolagets aktie noterades 4 december 2014 finns begränsad historik avseende volatilitet i aktien. Utgångspunkt för volatilitetsbedömningen är därför att försöka jämföra med noterade bolag med liknande verksamhet). En bedömning har gjorts om att en 25-procentig framtida volatilitet kan anses marknadsmässig.
- Förväntade utdelningar under optionens löptid (ingen utdelning kommer att utbetalas inom optionens återstående löptid)

Den första serien optioner utställda år 2011 förföll per 2014-12-31 och utbetalades under januari 2015. Beräkning av verkligt värde vid förfall är ett snitt av bolagets aktiekurs de senaste tio dagarna före förfallodag vilket gav ett medelvärde om 33,29 kr/aktie. Den andra serien utställda år 2014 förföll per 2016-04-01 och utbetalades i april 2016. Värdet vid förfall var 41,48 kr/aktie.

År	Utställt antal omräknat motsvarande split	Motpart	Pris (SEK/aktie)	Lösenpris (SEK/aktie)	Löptid	Verkligt värde 2016-12-31
2014	280 000 st	Styrelse, vd, m.fl.	1,17	30	2017-02-28	16,00

Förändring syntetiska optioner	2016	2015
Vid årets början	6	3
Omvärdering till marknadsvärde redovisat över resultat	1	3
Lösen av optioner vid förfall	-2	-
Vid årets slut	4	6

Känslighetsanalys optioner

En förändring av värdet på den underliggande aktien med +/- 5 procentenheter skulle påverka optionspriset med +/- 2,30 kronor. Till följd av den återstående korta löptiden bedöms en förändring av riskfri ränta endast ha marginell effekt på optionspriset.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	80	57	-	-
Upplupna räntekostnader	13	9	5	4
Övrigt	13	42	4	3
	106	108	9	7

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter för skulder				
Fastighetsinteckningar	3 642	2 285	-	-
Aktier i dotterbolag	147	143	58	58
Summa	3 789	2 428	58	58
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	3 308	2 557
	-	-	3 308	2 557

Not 27 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2 (2) procent av inköpen och 100 procent (100) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB har inget direktägarande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolaget samt koncernledning och finansieringstjänster. Av bolagets 26 medarbetare vid årsskiftet är 21 anställda i moderbolaget och fyra i två av dotterbolagen. En person arbetar för NP3 på konsultbasis.

Not 28 Transaktioner med närstående

Bolaget har tidigare utfärdat syntetiska optioner, tecknade enligt marknadsmässiga villkor, till styrelse, vd och anställda. Under 2016 utbetalades den andra serien förfallna syntetiska optioner till medlemmar ur styrelsen. För övrigt har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts under året.

Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner, avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och vd, se not 6.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Handelsfastigheten Majoren 1 i Falun har sålts för 180 miljoner kronor till Svenska Handelsfastigheter AB. Försäljningssumman överstiger den senaste värderingen med nio miljoner kronor. Fastigheten förvärvades från Vasallen 2012 för 146 miljoner kronor. Vinsten av försäljningen har realiserats vid frånträdet under mars månad 2017.

En operativ chef har anställts med ansvar för bolagets organisations- och verksamhetsutveckling. Ytterligare tio personer har anställts under årets första kvartal. Av dessa kommer fem personer från Castellums organisation i Östersund, och har påbörjat sin anställning i NP3 vid tillträdet den 31 mars 2017.

AB Sagax har ökat sitt innehav i NP3 till 11,94 procent av kapital och röster.

Valberedningens förslag till årsstämman innebär förändringar i styrelsens sammansättning, för mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidan 59. Bolaget planerar för en utökning av obligationsprogrammet under våren 2017 för att möjliggöra fortsatt expansion.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (SEK)
Överkursfond	1 370 598 435
Balanserad vinst	-13 263 104
Årets resultat	78 903 975
Summa	1 436 239 306

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 2,40 SEK/aktie	130 413 470
Balanseras i ny räkning	1 305 825 836
Summa	1 436 239 306

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 stycken registrerade aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna utdelningen utgör 56 procent av koncernens förvaltningsresultat efter betald skatt vilket överensstämmer med bolagets utdelningspolicy som anger att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 407 miljoner kronor. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör åtta procent av bolagets eget kapital och sex procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2016 uppgick till 58 procent respektive 3,7. Det långsiktiga målet för belåningsgrad är 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 gånger vilka behålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen.

Likviditet

Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditet och har likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett övervärde om 2 MSEK efter skatt, som därmed har påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

2017, Styrelsen

Avstämning alternativa nyckeltal

I denna årsredovisning presenterar NP3 utveckling och status på flera finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). NP3 anser att dessa så kallade alternativa nyckeltal ger värdefull och kompletterande information till både investerare och ledning då det möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte

alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport.

MSEK	2016 helår jan-dec	2015 helår jan-dec
Hysesintäkter	529	408
Driftöverskott	383	302
Överskottsgrad, %	72	74
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	5 320	3 877
Direktavkastning, %	7,2	7,8
Periodens resultat efter skatt	407	188
Genomsnittligt eget kapital	1 932	1 645
Avkastning på eget kapital, %	21,1	11,5
Räntebärande skulder	3 744	2 867
Eget kapital	2 266	1 774
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6
Räntebärande skulder	3 744	2 867
Driftöverskott	383	302
Centrala administrationskostnader	-36	-35
Justerat driftöverskott	347	267
Skuldkvot, ggr	10,8	10,7
Periodens resultat före skatt	500	270
Återläggning värdeförändringar	-246	-68
Återläggning finansiella kostnader	94	66
Justerat resultat före skatt	348	268
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,1

MSEK	2016 helår jan-dec	2015 helår jan-dec
Räntebärande skulder	3 744	2 867
Livida medel	151	288
Marknadsvärde fastighetsportfölj	6 165	4 580
Belåningsgrad fastigheter, %	58,2	56,3
Eget kapital	2 266	1 774
Balansomslutning	6 413	4 947
Soliditet, %	35,3	35,9
Eget kapital	2 266	1 774
Återläggning derivat	-3	0
Återläggning uppskjuten skatt	188	116
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 351
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	45,09	37,53
Förvaltningsresultat	253	202
Genomsnittligt antal aktier	51 548	49 227
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,90	4,10

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

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.

Skuldkvot

Räntebärande skulder i förhållande till driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i andel av eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsregler (IFRS) som avses i Europa-parlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Vidare ger förvaltningsberättelsen en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Sundsvall den 30 mars 2017



Rickard Backlund
Ordförande



Åsa Bergström
Ledamot



Lars Göran Bäckvall
Ledamot



Lisa Flodin
Ledamot



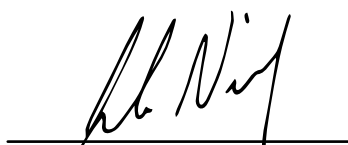
Gunnar Lindberg
Ledamot



Elisabeth Norman
Ledamot



Anders Nilsson
Ledamot



Andreas Nelvig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-04



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr 556749-1963

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66-98 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57-65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 77-79 och 84-85 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 6 165 Mkr per den 31 december 2016, vilket utgör ca 96 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2016 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har utvärderat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

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

Förvärv och avyttringar

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 77-79 och 84-85 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2016 investerat i fastigheter för totalt 1 380 Mkr, varav 1 202 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 41 Mkr

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-47 samt 57-66. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen

av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

faktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

– inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpan-

de bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57-65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningen övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Sundsvall den 4 april 2017

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Huvudkontor

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

Besöksadress huvudkontor

Esplanaden 16, 852 32 Sundsvall

Postadress

Box 12, 851 02 Sundsvall

Kontor Dalarna

Brunnsgatan 38, 781 28 Borlänge

Kontor Gällivare

Vuoskojärvivägen 13, 982 38
Gällivare

Kontor Gävle

Kanalvägen 3, 803 09 Gävle

Kontor Luleå

Spantgatan 2, 973 46 Luleå

Kontor Piteå

Västra Kajvägen 4, 941 38 Piteå

Kontor Sollefteå

Hägesta 221, 881 41 Sollefteå

Kontor Stockholm

Adolf Fredriks kyrkogata 13,
111 37 Stockholm

Kontor Umeå

Björnvägen 15 E, 906 40 Umeå

Kontor Östersund

Kanslihusgränd, 831 32 Östersund

