
Innehållsförteckning

Året i korthet	02
Vd har ordet	04
Måluppfyllnad	06
Intjäningsförmåga	07
Affärsmodell	08
Fastighetsbestånd	10
Förvaltning	17
Projekt	19
Transaktioner	22
Transaktionsmarknaden	26
Vår marknad	28
Våra affärsområden	29
Sundsvall	30
Gävle	34
Dalarna	38
Östersund	42
Umeå	44
Luleå	48
Aktien och ägarna	52
Medarbetare och organisation	56
Förvaltningsberättelse 2019	59
Flerårsöversikt	60
Kvartalsöversikt	61
Finansiering	62
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	67
Hållbarhet	70
Bolagsstyrningsrapport	74
Styrelse	80
Ledning	82
Finansiella rapporter	85
Noter och redovisningsprinciper	95
Förslag till vinstdisposition	112
Avstämning nyckeltal	114
Definitioner	115
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117

Kalender

Delårsrapporter

Januari – mars 2020: 5 maj 2020
April – juni 2020: 10 juli 2020
Juli – september 2020: 23 oktober 2020

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

17 juni 2020
30 oktober 2020

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2020
30 oktober 2020
29 januari 2021
30 april 2021

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 ombuds maila till info@np3fastigheter.se.



NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Per den 31 december 2019 uppgick fastighetsbeståndet till 1 350 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 358 fastigheter inom kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till drygt 11,4 miljarder kronor. NP3-aktien är sedan december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt säte i Sundsvall.

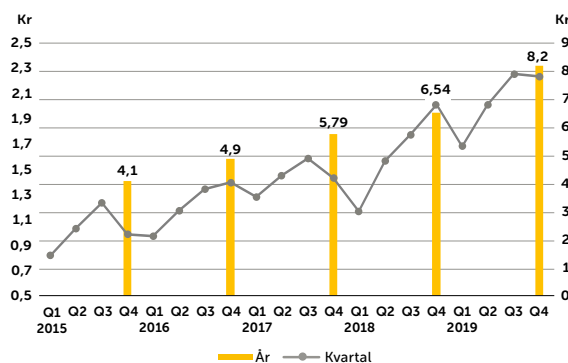
Väsentliga händelser under 2019

- NP3 har under perioden januari–december tillträtt 44 fastigheter till ett värde av 1 075 mkr. Dessutom har 261 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer.
- Under 2019 har bolaget renodlat fastighetsbeståndet och avyttrat 29 fastigheter för 878 mkr.
- Under andra halvåret 2019 har bolaget förvärvat fastigheter i Mellansverige och framförallt i Karlstad, Örebro och Västerås. Fastighetsvärdet kring dessa städer uppgick till 330 mkr och är i enlighet med bolagets strategi att addera ett nytt affärsområde.
- Under andra kvartalet genomförde NP3 med stöd av bemyndigandet som erhöles vid årsstämman 2019 en riktad nyemission av preferensaktier som tillförde bolaget cirka 100 mkr i kapital.
- Under tredje kvartalet emitterade NP3 en senior icke säkerställd obligation om nominellt 600 mkr. Obligationen löper till mars 2023 med en marginal om 4,00 % plus Stibor (3 mån) per år.
- Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,40 kr/stamaktie (3,00) vid två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kr, en höjning med 13 % samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas, fyra gånger per år med vardera 0,50 kr. Den föreslagna stamaktieutdelningen motsvarar en direktavkastning om 3 % räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 234 mkr (211) vilket är en ökning med 11 %.

Väsentlig händelse efter årets utgång

Styrelsen i NP3 Fastigheter har med anledning av den osäkerhet som covid-19 innebär valt att senarelägga årsstämman till den 15 juni kl. 13.00. Förhoppningen är att en årsstämma i mitten av juni kan arrangeras utan risk för de närvarandes hälsa samt att marknadsförutsättningarna och effekten av den rådande krisen då på ett bättre sätt kan bedömas. Årsstämman var ursprungligen planerad att hållas den 5 maj. Kallelse till årsstämman publiceras senast den 15 maj.

Förvaltningsresultat per stamaktie/kvartal och år



Linjen som avläses på den vänstra axeln visar förvaltningsresultatet per stamaktie kvartalsvis. Staplarna som avläses på den högra axeln visar förvaltningsresultatet per stamaktie årsvis.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 448 mkr (212)

Uthyrningsgrad 93 % (93)

Intäkterna ökade med 20 % till 1 006 mkr (842)

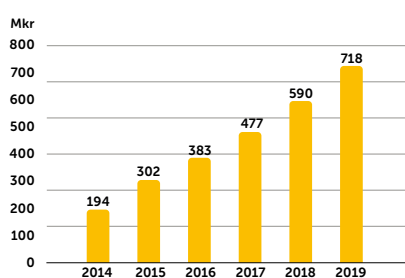
Nyuthyrningen uppgick till 110 mkr (101) och nettouthyrningen uppgick till 24 mkr (19)

Årets resultat efter skatt uppgick till 789 mkr (468) vilket motsvarar 13,60 kr/stamaktie (8,04)

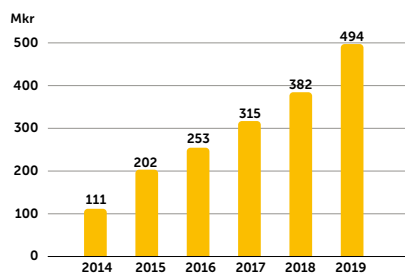
Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan har ökat till 530 mkr (489). En ökning med 8 %



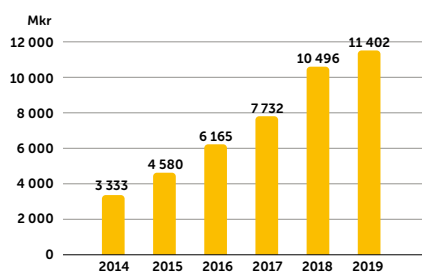
Driftöverskottet ökade med 22 % till 718 mkr



Förvaltningsresultatet ökade med 29 % till 494 mkr. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 8,21 kr, en ökning med 26 %.



Fastighetsvärdet ökade med 9 % till 11 402 mkr



Nyckeltal, mkr

	2019	2018
Utfall		
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	11 402	10 496
Hyresintäkter, mkr	1 006	842
Driftöverskott, mkr	718	590
Förvaltningsresultat, mkr	494	382
Aktierelaterade		
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	13,60	8,04
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	8,21	6,54
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	61,42	50,93
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie ¹⁾	70,36	57,81

Fastighetsrelaterade

Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93
Överskottsgrad, % ¹⁾	71	70

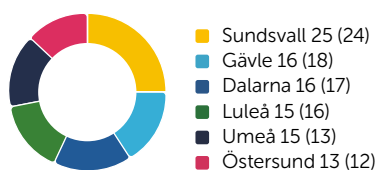
Finansiella

Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾²⁾	58,8	61,7
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,6	3,3
Skuldkvot, ggr ¹⁾²⁾	9,4	9,7

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidorna 114-115.
²⁾ Definitionen har ändrats och historiska nyckeltal är omräknade.

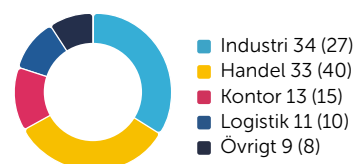
Fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



VD har ordet

För några veckor sedan lämnade jag ett vd-ord för bokslutskommunikén 2019. Jag beskrev då den medvind som fastighetsbranschen upplevt i över fem år. Sedan dess har den nya covid-19-pandemin gjort att läget kraftfullt förändrats, både humanitärt och ekonomiskt. Det är också olyckligt att det i denna krissituation inte är möjligt att kunna mötas på ett normalt sätt. Kommunikation är viktigt i oroliga situationer och vi är nu tvingade att kommunicera på andra sätt än vi är vana vid.

Covid-19-pandemin kommer att drabba den svenska ekonomin hårt. Hur hårt är i nuläget mycket svårt att säga, men en djup lågkonjunktur står nu för dörren. I stort sett har hela världens efterfrågan tagits bort över en dag. Det ger oerhörda konsekvenser för samhället i stort och därav även för företagen. NP3 har en väldigt enkel affärsmodell med stort fokus på kassaflödet. Det kan i nuläget anses vara av underordnad betydelse samtidigt som jag menar att vår affärsmodell utgör en plattform för bolagets förmåga att hantera den nyligen uppkomna krisen.

Det försämrade ekonomiska läget kommer att medföra stora utmaningar för våra kunder och därmed, i förlängningen, även för NP3. Nettouthyrningen kan visa sig bli negativ under 2020. Jag räknar med att hyresgäster kan komma att tvingas ställa in betalningar eftersom efterfrågan på deras tjänster och produkter plötsligt upphör. Hur allvarliga konsekvenserna blir av denna utveckling kommer att bero på hur snabbt ekonomin stabiliseras.

Men NP3 kommer att möta de utmaningar som följer av en svagare ekonomi utifrån en styrkeposition. NP3 har över 1 700 hyresgäster och drygt 350 fastigheter i mer än 40 kommuner. Uthyrningsgraden vid årsskiftet låg på 93 procent. Våra kvadratmeterpriser understiger nyproduktionspriser med marginal och att vi har anställda i våra huvudorter gör mig trygg i turbulenta tider. Närhet till kunder och till varje lokal marknad är viktigare än någonsin. Behovet av riskdiversifiering, som jag ofta brukar betona, är mer aktuellt än någonsin.

NP3s kapitalförsörjning är välfungerande och likviditeten är god. För att mildra effekterna från dagens situation kommer NP3 göra utökade satsningar på vårt befintliga fastighetsbestånd. Fortsatt, än idag, upplever vi en god efterfrågan på lokaler. De pågående uthyrningarna kräver investeringar i form av anpassningar av lokaler. Dessa investeringar genererar fortsatt god avkastning. Vi anstränger oss till det yttersta för att, i dessa karantäntider, finnas tillgängliga för våra kunder. Min tro är att satsningarna på vårt befintliga bestånd gör NP3 till ett starkare bolag och är till gagn för våra aktieägare och finansörer. Det blir inte samma tillväxt men vi stärker vår position i våra marknader och anpassar oss efter våra hyresgästers och vår omvärlds nya förutsättningar.

2019

Att idag blicka tillbaka på 2019 känns väldigt inaktuellt – men det kommer en ny tid. När den kommer ser jag att satsningarna under året i Västerås, Örebro och Karlstad blir viktiga. Att ytterligare investera i fler orter och fler hyresgäster gör oss starkare. Vår enkla affärsidé med kassaflödesstarka fastigheter, med hög direktavkastning, är fortsatt vårt fokus. NP3 skall inte satsa på värdeförändringar genom projekt utan våra insatser skall vara till gagn för vårt förvaltningsresultat.

Trots renodlingen av vårt fastighetsbestånd under 2019 har vi haft en tillväxt på 8 procent i förvaltningsresultatet enligt vår intjäningsförmåga. Vi har som mål att öka förvaltningsresultatet per stamaktie med 12 procent per år. Under 2019 ökade det med 26 procent och avkastningen på eget kapital före skatt uppgick till drygt 25 procent där målet är 15 procent i snitt över en femårsperiod. Snittet uppgick till 22 procent per årsskiftet.



Framtid

Verkningarna av coronavirusets framfart gör att mina tankar just nu går till alla människor som dör i förtid och som drabbas av allvarlig sjukdom – och till alla som gör hjälteinsatser i den hårt ansträngda vården. Samtidigt hoppas och tror jag på förnuft och att världen kommer börja fungera igen. När den så sakteliga kommer igång är min tro att vi har ett läge där mer produktion åter kommer närmare oss. Jag tror därav på en god efterfrågan över tid på våra lokaler. Det är dock av yttersta vikt att de ekonomiska hjulen åter börjar snurra.

Fullt medveten om de risker och utmaningar som ligger framför oss ser jag således trots allt en framtid där NP3 åter kan gå in i det normala. Med det normala menar jag en marknad som går att överblicka, där vi kan genomföra välavvägda investeringar. För NP3 skall fortsätta växa vidare med en balanserad risk. Vår organisation är redo och jag vill passa på att rikta ett stort tack till alla medarbetare och intressenter till NP3 för era insatser och för att ni står upp när det blåser. NP3s målsättning är att generera ett växande, förutsägbart förvaltningsresultat utan en ökad risk. Vi har genom åren haft en tillväxt som lett till fler hyresgäster, i fler orter utan att öka vår belåningsgrad eller vårt förhållande mellan kassaflöde och lån. Det är en väg vi skall fortsätta när den ogenomträngliga dimman som idag ligger över oss har försvunnit.

Andreas Wahlén
Vd, NP3 Fastigheter

Finansiella mål och utdelningsmål

Mål	Förklaring och resultat	Utfall												
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 %.	Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie för 2019 uppgick till 26 %.	<table><tr><th>År</th><th>Tillväxt (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>25%</td></tr><tr><td>2016</td><td>20%</td></tr><tr><td>2017</td><td>18%</td></tr><tr><td>2018</td><td>13%</td></tr><tr><td>2019</td><td>26%</td></tr></table> Mål 12 %	År	Tillväxt (%)	2015	25%	2016	20%	2017	18%	2018	13%	2019	26%
År	Tillväxt (%)													
2015	25%													
2016	20%													
2017	18%													
2018	13%													
2019	26%													
Avkastning på eget kapital före skatt Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 %. *Genomsnittlig avkastning på eget kapital 2015-2019	Målet visar den långsiktiga förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa långsiktig avkastning på det egna kapitalet. Avkastningen på eget kapital före skatt för 2019 uppgick till 25 %.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>16%</td></tr><tr><td>2016</td><td>26%</td></tr><tr><td>2017</td><td>23%</td></tr><tr><td>2018</td><td>19%</td></tr><tr><td>2019</td><td>25%</td></tr></table> Genomsnittlig avkastning 2015 till 2019 var 22 % Mål 15 %	År	Avkastning (%)	2015	16%	2016	26%	2017	23%	2018	19%	2019	25%
År	Avkastning (%)													
2015	16%													
2016	26%													
2017	23%													
2018	19%													
2019	25%													
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.	Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. En räntetäckningsgrad på 2 ggr innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med det dubbla. Räntetäckningsgraden per 31 december 2019 var 3,6 ggr.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad</th></tr><tr><td>2015</td><td>4,1</td></tr><tr><td>2016</td><td>3,7</td></tr><tr><td>2017</td><td>3,6</td></tr><tr><td>2018</td><td>3,3</td></tr><tr><td>2019</td><td>3,6</td></tr></table> Mål 2 ggr	År	Räntetäckningsgrad	2015	4,1	2016	3,7	2017	3,6	2018	3,3	2019	3,6
År	Räntetäckningsgrad													
2015	4,1													
2016	3,7													
2017	3,6													
2018	3,3													
2019	3,6													
Belåningsgrad Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 %.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsbeståndet som är finansierat med externa lån. Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 %. Per den 31 december 2019 uppgick belåningsgraden till 59 %.	<table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>56%</td></tr><tr><td>2016</td><td>58%</td></tr><tr><td>2017</td><td>61%</td></tr><tr><td>2018</td><td>62%</td></tr><tr><td>2019</td><td>59%</td></tr></table> Mål 55-65 %	År	Belåningsgrad (%)	2015	56%	2016	58%	2017	61%	2018	62%	2019	59%
År	Belåningsgrad (%)													
2015	56%													
2016	58%													
2017	61%													
2018	62%													
2019	59%													
Utdelning Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen föreslår en utdelning för 2019 med 3,40 kr/stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 234 mkr vilket motsvarar en ökning med 11 %. Den föreslagna utdelningen för 2019 uppgår till 51 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>60%</td></tr><tr><td>2016</td><td>56%</td></tr><tr><td>2017</td><td>56%</td></tr><tr><td>2018</td><td>59%</td></tr><tr><td>2019</td><td>51%</td></tr></table> Mål ca 50 %	År	Utdelning (%)	2015	60%	2016	56%	2017	56%	2018	59%	2019	51%
År	Utdelning (%)													
2015	60%													
2016	56%													
2017	56%													
2018	59%													
2019	51%													
Preferensaktieutdelningens andel Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.	Nyckeltalet att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter skatt syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägare.	<table><tr><th>År</th><th>Andel (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>-</td></tr><tr><td>2016</td><td>-</td></tr><tr><td>2017</td><td>-</td></tr><tr><td>2018</td><td>12%</td></tr><tr><td>2019</td><td>11%</td></tr></table> Max 20 %	År	Andel (%)	2015	-	2016	-	2017	-	2018	12%	2019	11%
År	Andel (%)													
2015	-													
2016	-													
2017	-													
2018	12%													
2019	11%													

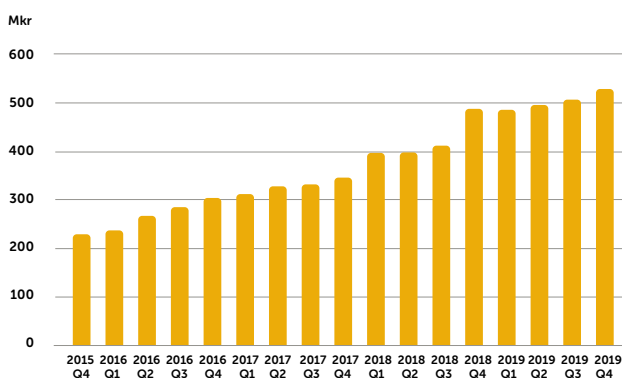
Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månaders period utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2019. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2020	1 jan 2019	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	1 123	1 055	
Vakans	-79	-78	
Hyresintäkter	1 045	977	
Fastighetskostnader	-252	-237	
Fastighetsskatt	-36	-30	
Driftöverskott	757	710	7 %
Central administration	-46	-44	
Finansnetto	-194	-177	
Resultat från aktieinnehv	13	0	
Förvaltningsresultat	530	489	8 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	8,84	8,20	8 %

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmågan, 12 mån



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 2020 utifrån gällande hyresavtal.
- 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 2020 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal den 1 januari 2020 och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Per 31 december 2019 hade bolaget tecknade förvärv om åtta fastigheter som inte har beaktats i denna uppställning. Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 131 miljoner kronor uppgår det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 123 miljoner kronor och påverkas av kommande in- och utflyttningar under den kommande tolv månadersperioden till följd av tecknade och uppsagda kontrakt om -2 miljoner kronor och av rabatter om -8 miljoner kronor.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på driftnettonivå vuxit med 7 procent till 757 miljoner kronor vilket motsvarar en direktavkastning om 6,6 procent på fastighetsvärdet

11 402 miljoner kronor. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarar 8 procent. Sammantaget har framåtriktat förvaltningsresultat per stamaktie ökat med 8 procent under året.

Förvärv och avyttringar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdde per 31 december 2019 avser förvärv av tre fastigheter i Skellefteå, två fastigheter i Sundsvall, en fastighet i Västerås och Umeå vardera samt en fastighet i affärsområde Luleå, Gävle och Dalarna vardera. Totalt uppgår hyresvärdet på de förvärvade fastigheterna till 21 miljoner kronor och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 11 miljoner kronor.

Värdeskapande affärsmodell

Med kunden i centrum är NP3s strategi för att skapa värde för bolagets aktieägare inriktat på ett ständigt förbättrande av kassaflödet genom transaktioner, utveckling av befintligt bestånd samt effektiv förvaltning. NP3 förädlar löpande fastighetsbeståndet genom förvärv och försäljningar för att skapa geografisk och kategorimässig riskspridning samt god totalavkastning på fastighetsportföljen.

Resurser som vi har

Fastigheter

- 358 fastigheter
- 1 350 000 kvm uthyrbar yta
- 130 000 kvm byggrätter

Medarbetare och humankapital

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

Finansiella

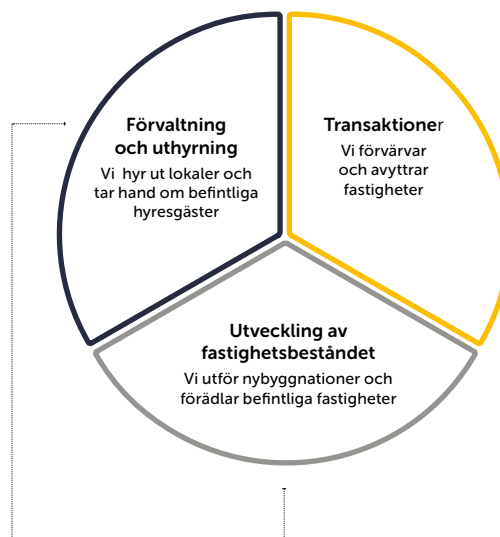
Eget kapital samt extern finansiering i form av räntebärande lån och krediter.

Goda relationer

- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och lokala intressentgrupper.
- Långsiktiga utvecklingssamarbeten med ca 1 300 leverantörer.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för ca 1 700 hyresavtal.
- Relationen med kapitalmarknadens aktörer och våra aktieägare.

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.



Förvaltning och uthyrning

Vi arbetar med uthyrning av vakanta lokaler och tar samtidigt hand om befintliga hyresgäster

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket även påverkar fastighetsvärdet positivt. NP3 är ett bolag med ett tydligt kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter. NP3 finns närvarande på samtliga huvudorter, vilket innebär en tillgänglighet och engagemang i hyresgästernas 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 NP3 kan erbjuda hyresgäster flera lokalalternativ och därmed utvecklas tillsammans med befintliga hyresgästers förändrade behov. NP3s lokalnärvaro ger kännedom om kundernas önskemål och behov samtidigt som den gör förvaltningen och servicen mer effektiv.

Nettouthyrningen under året uppgick till 24 mkr.

Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 7 % vilket var samma nivå som vid årets ingång.

Överskottsgrad: 71 %

Affärsidé

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

Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, 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

Ägare

- Förvaltningsresultat per stamaktie: 8,21 kr
- Avkastning på eget kapital: 21,4 %
- Resultat efter skatt: 789 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 234 mkr varav 184,7 mkr till stamaktieägarna och 49,7 mkr till preferensaktieägarna
- Stamaktiens totalavkastning: 90 %

Kunder

- Utveckling av lokaler/fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas affärsrörelse.
- En återköpsgrad om 77 % det vill säga antal kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Medarbetare

- Arbetstillfällen hos trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 26 mkr

Leverantörer, samarbetspartners och långivare

- Bidrar direkt och indirekt till att skapa arbetstillfällen
- Betalda varor och tjänster till leverantörer: 243 mkr
- Ränta till långivare: 192 mkr

Samhället

- Värdeskapande utveckling av orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighetsskatt: 75 mkr

Miljö

- Successiv minskning av energianvändning och koldioxidutsläpp i våra fastigheter

Transaktioner

Vi förvärvar och avyttrar fastigheter

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med förvärv och avyttringar för att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori för att optimera den riskjusterade avkastningen. En viktig aspekt i portföljstrategin är att koncentrera beståndet till specifika områden på varje ort. Transaktionsverksamheten styrs av den övergripande strategin som anger att bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning. NP3 renodlar beståndet genom avyttring av de fastigheter som medföljer vid större förvärv och som avkastar under bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering inte anses passa in i portföljstrategin.

Förvärv: 1 075 mkr

Avyttringar: -878 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

Vi förädlar befintliga och bygger nya fastigheter

NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete och långsiktiga relationer med hyresgästerna. Vi tillgodoser hyresgästerna med ändamålsenliga lokaler som gynnar deras verksamheter. Detta resulterar i nöjda hyresgäster och värdetillväxt samt ökat driftöverskott för NP3. Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Förädling av det befintliga beståndet är värdeskapande och gör att lokalerna attraherar långsiktiga hyresgäster. Nybyggnationer har även ofta effekten att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet.

Uthyrningsgrad nybyggnationer: 88 %

Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 261 mkr

Fastighetsbestånd

NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. Att uppnå god riskspridning och effektiv förvaltning i fastighetsbeståndet är centralt för att nå en så god riskjusterad avkastning som möjligt.

För att uppnå detta skiljer sig fördelningen av fastighetskategorier åt i varje affärsområde med anledning av att marknaderna skiljer sig åt och att olika fastighetstyper har olika förutsättningar i de olika affärsområdena.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2019 av 358 (344) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 350 000 kvadratmeter (1 308 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 11 402 miljoner kronor (10 496) och fastigheternas direktavkastning för året uppgick till 6,7 procent (6,6).

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Affärsområdena består av flera kommuner, en huvudkommun (i Dalarnas fall två) samt ett antal kompletteringskommuner. Av det samlade hyresvärdet var 72 procent koncentrerat till huvudkommunerna i norra Sverige. NP3 äger ett fåtal fastigheter som ligger utanför norra Sverige. Det samlade hyresvärdet för fastigheterna utanför norra Sverige uppgick till 47 miljoner kronor vilket motsvarade 4 procent av det totala hyresvärdet, varav hyresvärdet för fastigheter i Mellansverige uppgick till 27 miljoner kronor vilket motsvarade drygt 2 procent av hyresvärdet.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

NP3 arbetar kontinuerligt med riskdiversifiering av fastighetsbeståndet. Primärt sker detta via två dimensioner, hyresvärde per fastighetskategori och hyresvärdets exponering mot bransch. Det samlade beståndet visar en väl diversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget står för 10 procent (12) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgår till 2 procent (2) av det totala hyresvärdet och till 7 procent (7) procent avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras av att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorierna logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel är den största.

Hyresvärde per kommun

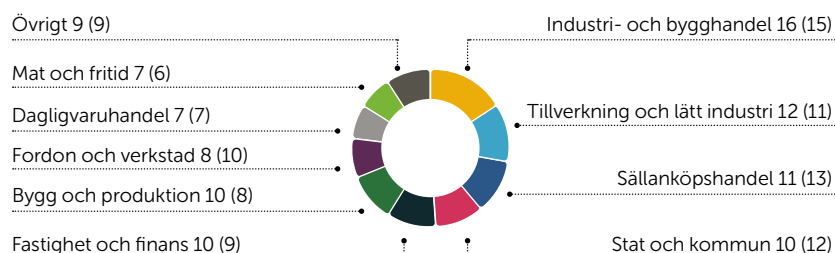
Per 31 dec 2019

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Sundsvall	194	18
Östersund	139	12
Gävle	139	12
Umeå	123	11
Luleå	87	8
Borlänge	77	7
Falun	54	5
Skellefteå	47	4
Piteå	36	3
Sollefteå	35	3
Timrå	29	3
Kiruna	27	2
Gällivare	26	2
Leksand	14	1
Bollnäs	11	1
Övriga orter	90	8
Totalt	1 131	100

Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Branschexponering (%)



Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 31 december 2019. 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 2019

Affärsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	
Sundsvall	101	354 126	2 828	7 986	280	791	91
Gävle	64	254 232	1 847	7 263	182	715	94
Dalarna	61	242 486	1 765	7 280	181	748	92
Luleå	39	180 738	1 719	9 513	178	983	91
Umeå	58	191 953	1 738	9 055	170	885	97
Östersund	35	126 688	1 504	11 874	140	1 105	95
Totalt	358	1 350 223	11 402	8 444	1 131	838	93

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 31 december 2019

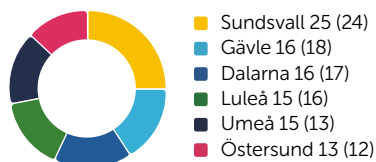
Affärsområde	Uthyrbar area, kvm						Andel av total, %
	Industri	Handel	Kontor	Logistik	Övrigt	Totalt	
Sundsvall	176 752	57 884	45 489	28 000	46 001	354 126	26
Gävle	164 705	49 417	14 795	10 792	14 523	254 232	19
Dalarna	111 020	59 245	26 636	32 227	13 358	242 486	18
Umeå	73 304	71 655	23 239	899	22 856	191 953	14
Luleå	67 552	73 409	21 882	14 289	3 607	180 738	14
Östersund	50 610	26 223	25 660	5 947	18 248	126 688	9
Totalt	643 943	337 833	157 701	92 154	118 593	1 350 223	100

Fördelning per fastighetskategori per 31 december 2019

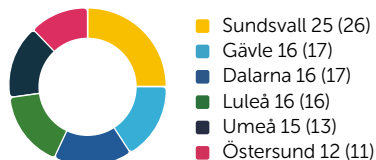
Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	
Industri	159	643 943	3 892	6 044	434	674	93
Handel	92	337 833	3 806	11 667	329	973	94
Kontor	52	157 701	1 506	9 551	163	1 032	91
Logistik	26	92 154	1 240	13 457	72	781	87
Övrigt	29	118 593	957	8 071	134	1 127	97
Totalt	358	1 350 223	11 402	8 444	1 131	838	93

Fastighetsvärde per kvadratmeter baseras på fastighetens area. Hyresvärde per kvadratmeter baseras på kontraktens area.

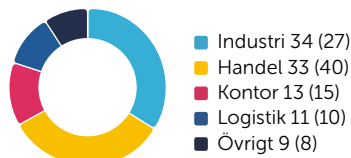
Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per affärsområde (%)



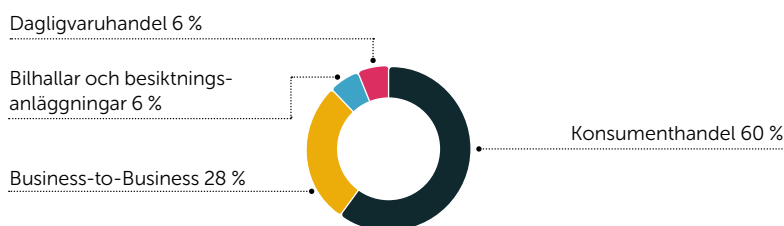
Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Den största fastighetskategorin är industri som står för 38 procent (32) av hyresvärdet. Handel är den näst största fastighetskategorin med 29 procent (33) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står konsumenthandel för 60 procent (60), business-to-business-handel för 28 procent (25), bilhallar och besiktningsanläggningar för 6 procent (10) och dagligvaruhandel för 6 procent (5). Konsumenthandeln domineras av lågpriskedjor som till exempel DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den återstående genomsnittliga löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,7 år vilket är längre än genomsnittet för hela beståndet. I förhållande till beståndets totala hyresvärde är handelskategorin störst i Piteå som tillhör affärsområde Luleå.

Fördelning inom handelskategorin



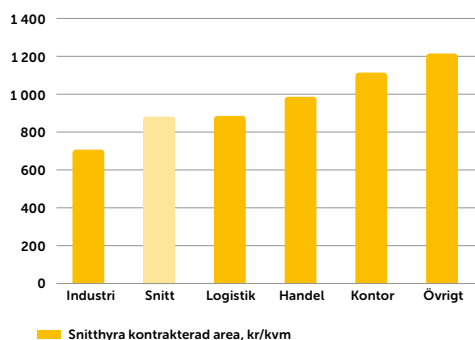
Flera av NP3s fastigheter med lägen utanför stadskärnorna har tack vare de växande regionstäderna blivit intressanta att konvertera så att lokalerna anpassas efter rådande efterfrågan. Exempel på denna trend finns i Östersund där tidigare regementsbyggnader har konverterats och anpassats till moderna kontor och skolor. Att konvertera fastigheter till främst skolor och kontor är lönsamt eftersom de fastighetskategorierna har högst snitthyror: 1 114 kronor per kvadratmeter för kontor och 1 212 kronor per kvadratmeter för kategorin övrigt, i vilken skolor ingår. De största hyresgästerna inom kontorskategorin är Arbetsförmedlingen, Skanska och Eltel Networks. I förhållande till beståndets totala hyresvärde är kategorin kontor störst i Sundsvall.

Inom kategorin industri äger NP3 endast så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinanläggningar. Detta är en kategori som ger NP3 en stabil avkastning med låga kvadratmeterpriser. För industrikategorin uppgick hyresvärdet till 674 kronor per kvadratmeter inklusive vakanshyra och till 704 kronor per kvadratmeter för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 6 044 kronor per kvadratmeter. På grund av hög kostnad inom kategorin är nyproduktion sparsam vilket leder till god efterfrågan på dessa lokaler.

Logistikfastigheter utgjorde 11 procent av det totala fastighetsvärdet. Den låga andelen beror på att den ökade e-handeln och intresset för logistikfastigheter drivit upp marknadspriserna till nivåer där det blir svårt för NP3 att göra förvärv till önskad avkastningsnivåer. Största hyresgästerna inom kategorin är PostNord, Svensk Cater och Systembolaget. För totala logistikfastigheter uppgick snitthyresvärdet per kvadratmeter till 781 kronor inklusive vakanshyra (886 kronor per kvadratmeter för kontrakterad area) och marknadsvärdet uppgick till 13 457 kronor per kvadratmeter. Kategorin logistik hade den lägsta uthyrningsgraden, 87 procent.

I kategorin övrigt ingår bland annat hotell, restauranger och samhällsfastigheter som exempelvis skolor och domstolsväsen. Största hyresgästerna inom kategorin är Sollefteå kommun, Dalecarlia Hotel & Spa i Tällberg och Ulno AB (rikstäckande friskolekoncern Prolympia AB). Dessa tre hyresgäster står för 22 procent av kategorins samlade hyresvärde. Dalecarlia Hotel & Spa samt Tönnebro Vårdshus, strategiskt placerat vid E4:an i Söderhamns kommun, är två av ett begränsat antal hyresgäster där omsättningshyra tillämpas. Kategorin övrigt hade det högsta hyresvärdet per kvadratmeter: 1 127 kronor inklusive vakanshyra och 1 212 kronor per kvadratmeter för kontrakterad area. Kategorin är i förhållande till beståndets totala hyresvärde störst i affärsområde Sundsvall och hade en uthyrningsgrad om 97 procent vilket är högst i beståndet.

Snitthyra per kategori för kontrakterad area



Fastighetsbeståndets förändring

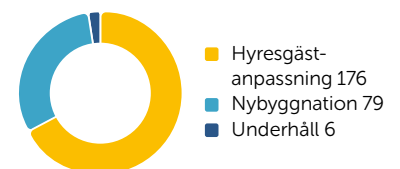
Under året har fastighetsvärdet ökat med 9 procent och arean med 3 procent. NP3 har under perioden januari till december ökat fastighetsbeståndet med 14 fastigheter. Värdet av fastighetsförvärv under perioden uppgår till 1 075 miljoner kronor (2 591). Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdna fastigheter till ett värde av 239 miljoner kronor. Dessutom har 261 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 79 miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt, 176 miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanpassningar och 6 miljoner kronor avsåg värdehöjande underhåll. För 2019 uppgår försäljningar av fastigheter till ett värde av 878 miljoner kronor.

Umeå är det affärsområde som hade högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2019. Fastighetsvärdet steg med 27 procent och hyresvärdet med 23 procent.

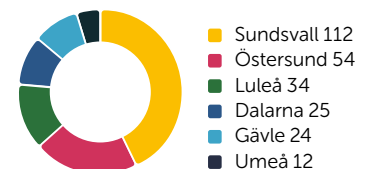
Industri är den fastighetskategori som stod för den största förändringen under året. Vid ingången av 2019 stod industri för 32 procent av hyresvärdet för att på balansdagen svara för 38 procent. Handelskategorins andel av det totala hyresvärdet har minskat från 33 procent av hyresvärdet vid ingången av året för att uppgå till 29 procent av hyresvärdet vid utgången av året. Kategorin kontor har minskat sin andel av det totala hyresvärdet från 17 procent till 15 procent vid utgången av året medan kategorierna logistik och övrigt bibehåller sin andel av det totala hyresvärdet under året.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med 5 procent från 8 024 kronor vid ingången av året till 8 446 kronor per kvadratmeter på balansdagen.

Orsak till investeringar i fastighetsbeståndet, mkr



Investeringar i fastighetsbestånd per affärsområde, mkr



Kontraktstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per 31 dec 2019

År	Mkr	%
2020	144	14
2021	164	16
2022	199	19
2023	127	12
2024	93	9
2025	84	8
2026	55	5
2027	51	5
2028-	134	13
Totalt	1 052	100

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftkostnader, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll och tomträttsavgäld. Mediakostnader 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 genom serviceavtal med externa leverantörer.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -251 miljoner kronor (-227), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -201 miljoner (-177), reparationer och underhåll -42 miljoner (-37) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 miljoner (-13). Fastighetsskatt uppgick till -37 miljoner kronor (-25).

Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2019 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Under 2019 har fastighetstaxering skett i Sverige vilket medfört högre kostnad för fastighetsskatt som dock till stor del har vidarefakturerats till hyresgäster. Utöver dessa finns det fastigheter som klassificeras som specialfastigheter vilka inte belastas av någon fastighetsskatt. NP3 äger 31 fastigheter (25) upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgäld för år 2019 uppgick till 2 miljoner kronor (1). Från 1 januari 2019 gäller reglerna i IFRS16 Leasing, vilket innebär att kostnader för tomträttsavgälder numera redovisas som finansiell kostnad istället för som tidigare en fastighetskostnad. NP3 äger även tre byggnader som är uppförda på arrenderad mark. Markarrendena uppgick till drygt 300 000 kronor för 2019.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

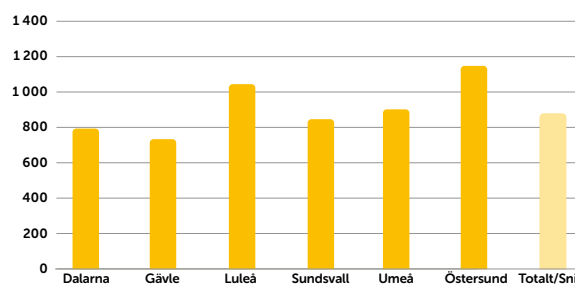
NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Antalet hyresavtal och durationstiden på dessa tillsammans med att ingen hyresgäst, undantaget statliga och kommunala verksamheter, ska stå för mer än fem procent av hyresvärdet skapar en diversifierad och stabil hyresgäststruktur.

På balansdagen hade NP3 cirka 1 750 hyresavtal (1 600), därutöver fanns 61 arrendeavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,3). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 85 avtal med en återstående löptid om 4,8 år (4,6) och de stod för 13 procent (14) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 131 miljoner kronor (1 070) och den kontrakterade årshyran till 1 052 miljoner (992) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 879 kronor per kvadratmeter vilket är en ökning med 15 kronor motsvarande knappt 2 procent i jämförelse med 864 kronor vid ingången av året.

Högst hyra per kvadratmeter i bolaget har Östersund där snitthyran för uthyrda ytor uppgår 1 148 kronor (1 180). Gävle har lägst snitthyra per uthyrd kvadratmeter, 735 kronor (697). Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräkning mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräkning i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra, där bashyran är KPI-justerad.

Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area



Tabellen visar snitthyran på beståndet beräknad utifrån kontraktsvärde och uthyrd area.

Hyresintäkterna ökade under året med 20 procent till 1 006 miljoner kronor (842). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv men även av egna projekt, uthyrningar och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,5 procent (1,5), se tabell nedan.

Mkr	2019	2018
Jämförbart bestånd	702	678
Förvärvade fastigheter	265	106
Avyttrade fastigheter	39	58
Kontrakterade hyresintäkter	1 006	842

I jämförbart bestånd ingår fastigheter som bolaget ägt under helåren 2018 och 2019. Förvärvade och avyttrade fastigheters hyresintäkter beräknas till den del av året som fastigheterna ägts av NP3.

Nettouthyrning och vakansförändring

Nettouthyrningen uppgick till 24 miljoner kronor (19) för året. Den positiva nettouthyrningen indikerar en fortsatt god konjunktur på hyresmarknaden. Under 2019 har vakanserna totalt sett varit oförändrade. Årets förvärv och försäljningar av fastigheter har dock adderat 1 miljon kronor i vakans vilket ger en nettoökning av vakansvärdet med 1 miljon kronor under året.

Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 110 miljoner kronor (101) och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal. Nytecknade avtal inkluderar all nyuthyrning samt befintliga avtal som omförhandlats.

Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -86 miljoner kronor (-82). Siffran omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där det nya avtalet redovisas under "tecknade avtal".

Nettouthyrning, mkr	2019	2018
Tecknade hyresavtal	110	101
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-86	-82
Netto	24	19

Vakans

Under året ökade vakansvärdet med totalt 1 miljon kronor. Ökningen beror på vakans i förvärvade fastigheter. Netto av periodens in- och avflyttningar var oförändrad. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 79 miljoner kronor vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

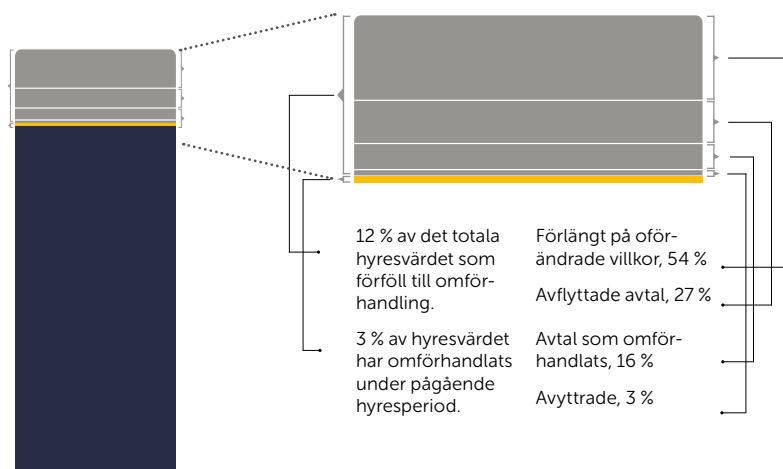
Vid utgången av fjärde kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 25 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 33 miljoner kronor, varav 25 miljoner avser 2020.

Vakansvärdets förändring, mkr	2019	2018
Ingående vakansvärde 1 jan	78	67
Nettoförändring av in-/avflyttningar	0	-14
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	26
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3	-1
Utgående vakansvärde	79	78
Uthyrningsgrad, %	93	93
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	33	32
Varav förvärvade	1	4
Nyuthyrning, ej inflyttad	-25	-13

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde, mkr
2020	66	25
2021	11	3
2022	9	4
2023	2	1
Totalt	88	33

Andel av hyresvärdet som förföll till omförhandling 2019

Vid årets ingång förföll 12 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2019. Ytterligare 3 procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast avtal som var befintliga vid 2019 års ingång redovisas, således exkluderas fastigheter som förvärvats under året.



Stapeln avser hyresvärdet per 1 jan 2019.

	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå	
(12 mån) Mkr	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter o övr. intäkter	285	254	173	126	177	150	134	111	144	124	173	149
Vakans	-28	-30	-14	-9	-12	-11	-7	-7	-4	-6	-13	-10
Reparationer och underhåll	-14	-11	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-7	-5	-6	-5
Fastighetskostnader	-61	-60	-29	-19	-26	-23	-25	-20	-26	-20	-34	-32
Fastighetsskatt	-7	-5	-6	-4	-6	-4	-5	-3	-7	-5	-6	-4
Kundförluster	-2	-4	-1	-1	0	0	0	0	-2	-5	-1	-4
Driftöverskott	173	143	118	89	127	107	93	75	98	83	113	94

NP3s största hyresgäster

Baserat på area			
Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area (%)	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	27 851	2,1	6
Granngården AB	24 776	1,8	14
Assemblin El AB	23 248	1,7	11
Byggmax AB	21 382	1,6	11
HL Display Aktiebolag	21 368	1,6	1
Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB	20 000	1,5	1
Plantagen Sverige AB	17 926	1,3	5
PostNord Sverige AB	17 450	1,3	8
Ahlsell Sverige AB	16 715	1,2	7
Svensk Cater AB	13 070	1,0	4
Totalt	203 786	15,1 %	68

Återstående hyresduration för de tio största/area 5,2 år

Baserat på hyresvärde	
Hyresgäst	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Plantagen Sverige AB	5
PostNord Sverige AB	8
Assemblin El AB	11
Granngården AB	14
Byggmax AB	11
Arbetsförmedlingen	5
Mekonomen	7
Sollefteå kommun	11
Ahlsell Sverige AB	7
Totalt	85

Sammanlagt hyresvärde 153 mkr vilket motsvarar 13,5 % av det totala hyresvärdet

Återstående hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,8 år

Kort beskrivning av några av de största hyresgästerna

- Dagab ingår i Axfoodkoncernen och hanterar sortiment, inköp och logistik för Willys, Hemköp och Axfood Snabbgross (restauranggrossist). NP3 har även Willys och Axfood Snabbgross som hyresgäster men Dagab står för alla hyresavtal inom koncernen.
- Granngården AB levererar produkter för bland annat lant- och skogsbruk och har 112 butiker runt om i Sverige samt e-handel. Huvudkontoret är placerat i Malmö.
- Assemblin är en installations- och servicepartner med verksamhet i Sverige, Norge och Finland. Sedan 2015 är investmentbolaget Triton huvudägare.
- Byggmax AB är ett byggvaruhus med över 120 varuhus i Norden. Första Byggmaxbutiken öppnades 1993.
- HL Display arbetar med butikskommunikation, varuexponering och displayer. HL Display har över 1 100 anställda över hela världen. År 2010 förvärvades HL Display av RatOS, ett investmentbolag som äger och utvecklar nordiska företag.
- Plantagen har över 145 butiker i Norge, Sverige och Finland med drygt 1 300 anställda. Sedan 2016 ägs Plantagen av RatOS.
- PostNord bildades genom samgåendet mellan PostDanmark A/S och Posten AB 2009. Moderbolaget PostNord AB är ett svenskt publikt bolag med koncernkontor i Solna.
- Svensk Cater är en marknadsledande restauranggrossist. Svensk Cater ägs av Euro Cater A/S.
- 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-lista.

Förvaltning

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket i sin tur påverkar förvaltningsresultatet positivt. För att uppnå en kostnadseffektiv förvaltning lär vi känna våra fastigheter och hyresgäster.

NP3 har kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kund- och leverantörsrelationer vilket på ett hållbart sätt ger bolaget låga kostnader och stabila hyresintäkter. Genom att känna våra fastigheter och kunder kan NP3 leverera rätt produkt till rätt pris. Bolaget uppnår en effektiv förvaltning dels genom att arbeta med befintliga hyresgäster, dels genom att hyra ut vakanta lokaler samt med omförhandlingar av befintliga hyres- och driftsavtal. Vårt arbetssätt utgår från våra tre värdeord – engagerad, trovärdig, affärsmässig.

Närhet till våra kunder

NP3 är närvarande på samtliga av bolagets huvudorter och har en platt organisation med korta beslutsvägar. Vi arbetar nära och tillsammans med hyresgästerna genom täta möten med tekniska förvaltare och affärsansvariga. De regelbundna mötena med hyresgästerna gör att bolaget enkelt kan fånga upp synpunkter, tankar och idéer. En viktig parameter i att kunna tillgodose kundernas behov på varje ort är även att skapa grupperingar av fastigheter med olika typer av lokaler i varje affärsområde. Detta fokus medför att NP3 kan erbjuda hyresgästerna flera lokalalternativ och därmed utvecklas tillsammans med befintliga hyresgästers förändrade behov.

NP3 skall vara tillgängliga, utföra service på avtalad tid och ha rätt nivå på underhåll och skötsel. Bolaget ska vara lätt att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked. NP3 bedriver affär och förvaltning genom egen personal, medan extern personal anlitas för drift och skötsel då detta i dagsläget är den mest kostnadseffektiva lösningen.

Hållbarhet och kostnadsreducering

Oavsett fastighet har NP3 ett helhetstänkande och hållbarhet ingår som en självklar del av arbetet. Bolaget arbetar med driftsoptimering och energieffektiva lösningar, omförhandlar driftsavtal samt strävar efter att uppnå inköpsfördelar med centrala avtal där det är möjligt. Vi strävar även efter att tillgodose kundernas behov oavsett om det gäller det dagliga underhållet eller mer långsiktiga lösningar som lokalanpassningar.

NP3 arbetar aktivt med att addera värde till fastigheterna. Bolagets mål är att gemensamt med hyresgästerna kunna bidra till en hållbar utveckling av både bolagets fastigheter och hyresgästernas verksamheter.

Långsiktiga relationer

Bolaget har ett långsiktigt synsätt både gällande förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet samt i relationen till hyresgäster. Vi skapar långsiktiga relationer genom att i samarbete säkerställa att hyresgästerna trivs och känner sig trygga att driva sina verksamheter i våra lokaler, oavsett typ av fastighet.

Att NP3 förvaltar fastigheterna med egen personal ger en närhet till kunderna som möjliggör lyhördhet för deras behov och önskemål. Även NP3s driftsleverantörer har direktkontakt med hyresgästerna och deras agerande påverkar därmed bolagets relation till hyresgästerna. Därav har vi också högt ställda krav på leverantörer när det gäller hållbarhet, affärsetik och uppförande.



Mattias Lyxell
Förvaltningschef

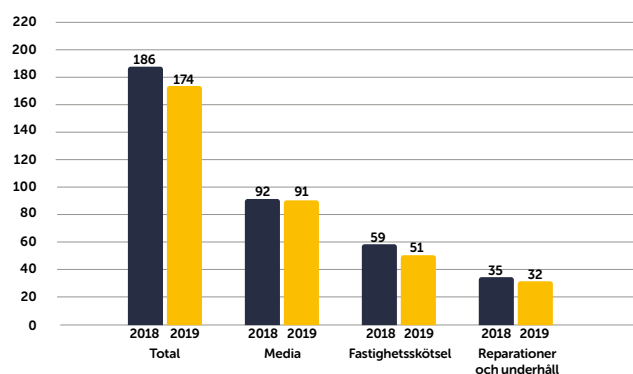
Utveckling av fastighetsbeståndet

En tät kontakt mellan NP3 och den lokala marknaden är viktig för att identifiera utvecklingsmöjligheter i fastighetsbeståndet. NP3 har med lokal närvaro ett stort kontaktnät på våra orter. Detta tillsammans med snabba beslutsvägar ger bolaget bra möjligheter till nya affärer. Genom detta hittar även bolaget nya hyresgäster, nya användningsområden till vakanta ytor och utveckling av byggrätter. Utgångspunkten är att ha ett kreativt förhållningssätt som långsiktigt kan bidra både till att addera värde för hyresgästen och öka värdet på fastighetsbeståndet genom hållbara investeringar.

Fastighetskostnader

I NP3s hyresintäkter ingår vanligen hyrestillägg, exempelvis för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftskostnader, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll och tomträttsavgäld. Fokus ligger på en effektiv förvaltning och att arbeta tillsammans med hyresgästerna för att sänka driftskostnaderna. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att både minska kostnader och begränsa fastigheternas miljöpåverkan. För att bibehålla fastigheternas värde över tid genomförs både planerat och löpande underhåll. Hyresgäster främst i våra industri- och lagerlokaler har ett relativt stort eget ansvar för såväl drifts- som underhållskostnader. I denna kategori ansvarar NP3 till stor del för yttre underhåll och hyresgästerna för inre underhåll av byggnaderna. Grafen nedan visar bolagets kostnadsutveckling i kronor per kvadratmeter inom budgeterat bestånd för fastighetsskötsel och drift. Kostnader för fastighetsskatt, kundförluster och allokerade personalkostnader är exkluderade.

Kostnader, kr/kvm



Projekt

Projektverksamheten inom NP3 ska bidra till en årlig tillväxt med god lönsamhet. Projekten syftar till att skapa så goda förutsättningar som möjligt för en långvarig hyresgästrelation och samtidigt tillskapa ytterligare värden i NP3s fastighetsbestånd.

NP3s projektverksamhet består av tre beståndsdelar: nybyggnation, om- och tillbyggnad samt underhållsprojekt. Under 2019 har NP3 investerat 261 miljoner kronor i projektportföljen.

Nybyggnation

Nybyggnationer ger NP3 en god initial avkastning när byggrätten finns i det befintliga fastighetsbeståndet. Tidigare kartläggning av bolagets innehav av byggrätter har legat till grund för att under 2019 jobba vidare med marknadsföring och exploatering. Ett fortsatt strategiskt arbete med byggrätterna har genomförts där NP3 valt att marknadsföra ett urval för att tydliggöra den potential som finns inom våra affärsområden. Under 2019 har ett nybyggnadsprojekt startats på en av bolagets byggrätter i Sundsvall och offertarbete pågår för ett flertal andra byggrätter inom våra olika affärsområden.

En huvudregel för NP3s nybyggnation är att byggstart sker först efter att ett hyresavtal är undertecknat. Bolaget uppför ännu relativt få byggnader i egen regi men de som uppförs har låg förvaltningsintensitet, långa hyresavtal och en bra hyra per kvadratmeter. Nybyggnationer har ofta effekten av att de även höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed på området som helhet. Då NP3 ofta äger flertalet fastigheter i områdena för nyproduktion får nybyggnationen därigenom även positiva effekter på bolagets intilliggande fastigheter. Nyproduktion har på så sätt i flera hänseenden en positiv inverkan på NP3 förutom byggnationen och dess avkastning.

Under året har NP3 investerat 79 miljoner kronor i fyra nybyggnationer. Durationen uppgår till i genomsnitt 12 år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 10 miljoner kronor per år. Hyresvärdet motsvarar i snitt 1 075 kronor per kvadratmeter att jämföra med 879 kronor per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd. Vid årets slut fanns pågående nybyggnadsprojekt till ett prognostiserat värde på 124 miljoner kronor.

Om- och tillbyggnad

Om- och tillbyggnader genomförs som regel för att anpassa befintliga lokaler efter hyresgästens verksamhet. Vid investeringar i om- och tillbyggnader justeras hyran vilket leder till bättre avkastning och till lokaler och byggnader med högre kvalitet och standard, vilket även ger lägre underhållsbehov.

Inom ramen för om- och tillbyggnader pågår 66 projekt och beräknad investering uppgår till 212 miljoner kronor. Under 2019 färdigställdes 86 projekt till ett totalt investerat värde om 158 miljoner kronor, varav 100 miljoner investerats under året. Durationen för de tio största färdigställda om- och tillbyggnadsprojekten uppgår till i snitt åtta år och hyresvärdet uppgår till 16 miljoner kronor per år. Hyresvärdet motsvarar 1 107 kronor per kvadratmeter att jämföra med 879 kronor per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd.



Josef Andersson
Projektansvarig

Underhålls- och energiprojekt

Underhållsprojekt genomförs för att hålla en god kvalitet i fastighetsbeståndet och för att långsiktigt säkra fastigheternas värde. Dessa projekt leder bland annat till lägre energiförbrukning, mer attraktiva lokaler och lägre reparationskostnader. Rena energiprojekt genomförs då avkastning och pay-off tid motsvarar våra interna investeringskrav. Under året har fyra energiprojekt startats som investeringsprojekt med god avkastning.

Miljöcertifiering

Det är angeläget att i våra egna nybyggnadsprojekt satsa på energisnåla fastigheter som förutom hållbarhet ger den avkastning

som motsvarar bolagets högt ställda krav. Bolaget har som mål att miljöcertifiera varje större ny- eller ombyggnation.

NP3 har i dag fyra miljöcertifierade byggnader varav tre är Green Building-certifierade och en är BREEAM-certifierad. Ytterligare två certifieringar har påbörjats under året. Kravet för Green Building-certifiering är att fastigheten använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

Större avslutade projekt 2019 (>5 mkr)

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Färdigställda 2019	Projektkostnad, mkr	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde, mkr
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Industri	Lambertsson	Q1 -19	8	1 988	2,3
Älggräset 1	Skellefteå	Kontor	NCC	Q1 -19	8	1 426	1,2
Baggen 3	Sundsvall	Övrigt	Mittnorrlands Djursjukvård	Q2 -19	34	2 401	4,5
Ångvålden 7	Östersund	Övrigt	Burger King	Q3 -19	15	391	1,4
Totalt					65	6 206	9,4

Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde, mkr
Gällivare 12:334	Gällivare	Industri	Flertalet, uthyrt till 50%	Q1 -20	17	1 762	1,9
Vivsta 13:84	Timrå	Industri	Roplan	Q2 -20	55	4 509	4,6
Vivstamon 1:16	Timrå	Industri	Fromells	Q2 -20	12	930	1,1
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	Cuprum Recycling	Q2 -20	8	1 917	1,3
Tällberg 4:13, 4:26	Tällberg	Övrigt	Hotell Dalecarlia	Q3 -20	18	400	1,0*
Näringen 11:3	Gävle	Handel	Elektroskandia	Q3 -20	6	1 280	1,4
Ljusta 3:10	Sundsvall	Övrigt	Padelhall	Q4 -20	38	4 300	3,7
Totalt					154	15 098	15,0

*Avser bashyra, därtill tillämpas även omsättningshyra.

Exempel på större pågående projekt



Timrå, Vivsta 13:84

I Timrå pågår uppförande av en industrifastighet om 4 500 kvm. Hyresavtalet med Roplan Machining AB är skrivet på 10 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 4,6 mkr. Investeringen i nybyggnationen beräknas till 55 mkr och tillträde sker under andra kvartalet 2020. Fram till tiden för tillträdet hyr Roplan fastigheten Vivsta 1:54 som förvärvades under kvartal 2. I grannfastigheten Vivstamon 1:16 sker en tillbyggnation åt en befintlig hyresgäst. Miljöcertifiering pågår.



Sundsvall, Ljusta 3:10

Ljusta 3:10 avser en nybyggnation av padelhall på en befintlig bygggrätt. Padelanläggningen blir Norrlands största, totalt 4 000 kvm och ska inrymma bland annat tolv banor, gym, konferensytor, omklädningsrum och loungeavdelning. Färdigställandetid under fjärde kvartalet. Miljöcertifiering pågår.



Tällberg, Tällberg 4:13, 4:26

Tällberg 4:13, 4:26 är en om- och tillbyggnation av den befintliga spa-anläggningen som tillhör hotell Dalecarlia i Tällberg. Hotellens ursprungliga spa-anläggning invigdes 1995 som en av de första i Sverige.

Exempel på större avslutade projekt under 2019



Sundsvall, Baggen 3

Under andra kvartalet 2019 färdigställdes projektet som innebar en ombyggnation för att konvertera en logistikfastighet om cirka 2 500 kvm i Sundsvall till ett djursjukhus. Ett femtonårigt hyresavtal har skrivits med Mittnorrlands Djursjukvård där det årliga hyresvärdet uppgår till 4,5 mkr vilket är ett av de största hyresavtalen i Sundsvall. Investeringen uppgick till cirka 34 mkr. Mittnorrlands Djursjukvård är sedan tidigare hyresgäst hos NP3 i Östersund där de hyr cirka 700 kvm. Miljöcertifiering pågår.



Östersund, Ångvälten 7

I Östersund har NP3 uppfört en nybyggnation åt Burger King på Lillänge handelsområde. NP3 är den dominerande fastighetsägaren i handelsområdet med hyresgäster som Coop, Elgiganten och Rusta. Investeringen uppgick till 15 mkr och det årliga hyresvärdet uppgår till 1,4 mkr.

Transaktioner



David Nises
Affärsutvecklare

Under 2019 har NP3 förvärvat 44 fastigheter för 1 075 miljoner kronor i 24 olika affärer. Snittförvärvet motsvarade knappt 45 miljoner kronor per transaktion eller 24 miljoner kronor per förvärvad fastighet. Året präglades också av fler avyttringar än tidigare. Försäljningarna är en naturlig följd av att NP3 under 2018 förvärvade en del större fastighetsportföljer. Förvärven har under 2019 renodlats och de delar som inte passar in i NP3s strategi har successivt avyttrats.

Årets tillväxt i fastighetsvärde uppgick till 906 miljoner kronor varav 432 miljoner kronor avser realiserad värdeförändring. Värdeförändringarna härleds främst till de förvärvade fastigheterna men även till projekt i vårt befintliga bestånd och positiv nyuthyrning. NP3 har avyttrat fastigheter till ett värde om 878 miljoner kronor under året. Belåningsgraden har under året reducerats till 59 procent och skuldkvoten till 9,4 gånger.

Under året har arbetet med förvärv präglats av att hitta högavkastande fastigheter off-market. En bidragande del i tillväxten är våra lokala organisationer som möjliggör att vi kan tillvarata affärsmöjligheter som annars skulle gå oss förbi om vi inte var närvarande på orten. De kassaflödesfastigheter NP3 förvärvat har ofta en högre direktavkastning än vad som vanligtvis är fallet i portföljförvärv och är därmed viktiga för att portföljen fortsatt ska kunna ge en god aggregerad avkastningsnivå.

De större portföljförvärven under 2018 medförde att NP3 växte utanför norra Sverige, främst i Småland och Värmland. Fastigheterna i Småland avyttrades under året till Fastighetsbolaget Emilshus. I samband med affären blev Emilshus ett intresseföretag till NP3.

I Värmland har fastighetsbeståndet koncentrerats till Karlstad. Fastigheter på mindre orter väster och norr om Karlstad har avyttrats. Som följd av försäljningarna har NP3 lämnat totalt 18 kommuner under året. Arbetet har lett fram till att NP3s fastighetsbestånd är betydligt mer samlat vid utgången av 2019 än det var vid föregående års utgång. NP3 har under året även förvärvat sina första fastigheter i Västerås och Örebro. Västerås och Örebro har tillsammans med Karlstad pekats ut som prioriterade tillväxtorter för NP3.

Första kvartalet

Under första kvartalet förvärvades en mindre fastighetsportfölj i Östersund av Diös Fastigheter. Portföljen innehöll fyra fastigheter, framförallt inom segmenten lager och lätt industri. Fastigheterna kompletterar NP3s befintliga bestånd i Östersund på ett bra sätt. Tyngdpunkten i portföljen ligger i industriområdet Odenskog. I Dalarna förvärvades två fastigheter i en mindre affär, en kontorsfastighet i Falun och en fastighet i Borlänge med Swedol som ensam hyresgäst.

Till Max Fastigheter avyttrades elva handelsfastigheter om sammanlagt 31 000 kvadratmeter, med ett underliggande fastighetsvärde om 214 miljoner kronor vilka frånträdades under kvartalet. NP3 förvärvade i sin tur en fastighet från Max Fastigheter om 3 800 kvadratmeter i Sundsvall för 57 miljoner kronor.

Andra kvartalet

Under kvartalet förvärvades totalt elva fastigheter i nio olika affärer. Större delen av förvärvsvärdena låg i Luleå och Skellefteå. Samtliga förvärv kompletterade fastigheter i områden där NP3 sedan tidigare äger fastigheter. På så sätt är det viktiga affärer för att kunna vidareutveckla en rad områden i våra befintliga orter.

Avyttringar genomfördes under kvartalet för att ytterligare renodla fastighetsbeståndet. Fastigheterna i Småland avyttrades i sin helhet. De tio fastigheterna hade en area om 29 000 kvadratmeter och ett hyresvärde som uppgick till 20 miljoner kronor. Det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 272 miljoner kronor. Skälet till försäljningen var att det relativt spridda beståndet i Småland hade för låg densitet för att vara ett effektivt förvaltningsområde för NP3. Ytterligare två fastigheter avyttrades under kvartalet, en industrifastighet i Gnesta samt en hotellfastighet i Borlänge.

Tredje kvartalet

Före sommaren uttalade NP3 en ambition att växa i städerna Västerås, Örebro och Karlstad. De första förvärven i nämnda orter genomfördes under hösten. I en affär med AB Sagax förvärvades sex fastigheter i Örebro, Västerås, Karlstad, Eskilstuna, Karlskoga och Enköping. Total uthyrbar area uppgick till 27 500 kvadratmeter och underliggande fastighetsvärde uppgick till 233 miljoner kronor.

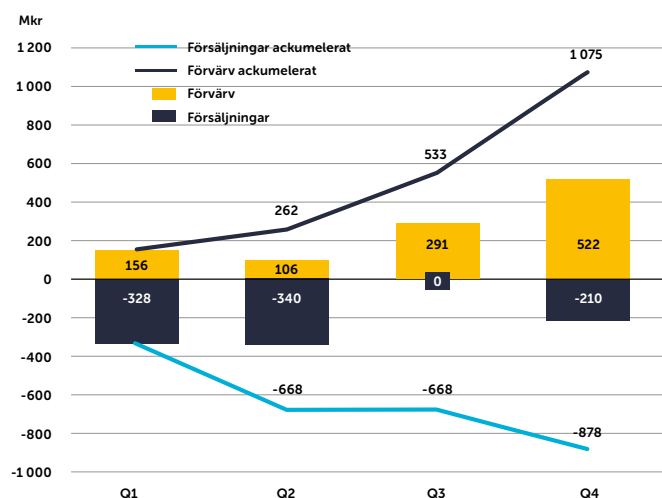
Köpstaden 23, en industrifastighet om drygt 20 000 kvadratmeter i Sundsvall, förvärvades i en affär med Nordisk Renting. I Östersund förvärvades ytterligare två industrifastigheter. Inga fastigheter avyttrades under perioden.

Fjärde kvartalet

I Karlstad förvärvades en fastighet med uthyrbar area om drygt 8 000 kvadratmeter. Under kvartalet genomfördes även förvärv i Umeå och Skellefteå. I Skellefteå växte NP3s totala uthyrbara area till över 50 000 kvadratmeter i och med förvärvet av Måbo Invests Fastigheter om 16 000 kvadratmeter. I december tillträd- des ytterligare en fastighet i Skellefteå och en i Umeå i en affär med Lantmännen Fastighet. Härutöver tillkom också fyra kompletterande förvärv i befintliga marknader om cirka 200 miljoner kronor med tyngdpunkten i Sundsvall och Gävle.

I december avyttrades NP3s bestånd av centralt belägna kontorsfastigheter i Härnösand och en skolfastighet i Nolby. Den uthyrbara arean uppgick till 21 600 kvadratmeter och hyresvärdet uppgick till 23,9 miljoner kronor. Uthyrningsgraden var 87 procent.

Förvärv och försäljningar 2019



Transaktioner 2019

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 1					
Hejaren 5	Östersund	Industri	11 075	6,5	86
Ljusta 7:9	Sundsvall	Handel	3 822	3,9	100
Busken 1	Östersund	Kontor	1 937	2,0	100
Släggan 2	Borlänge	Handel	1 550	1,4	100
Bandsågen 11	Östersund	Industri	1 305	1,4	87
Motorsågen 2	Östersund	Industri	876	0,7	81
Falun 8:7	Falun	Kontor	714	1,0	60
Totalt			21 279	16,9	

Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 2					
Storheden 1:26	Luleå	Industri	2 994	2,6	100
Rikthyveln 1	Skellefteå	Industri	2 952	2,3	100
Vivstamon 1:54	Timrå	Industri	1 650	1,1	100
Nolby 3:40	Sundsvall	Övrigt	1 449	0,9	100
Sköns Prästbord 2:6	Sundsvall	Logistik	1 150	1,0	100
Lugnet 11	Östersund	Kontor	980	0,9	100
Fältjägaren 11	Östersund	Övrigt	900	0,5	100
Storheden 1:33	Luleå	Industri	890	0,7	100
Älgen 32	Sundsvall	Lager	450	0,4	100
Bergsåker 5:12	Sundsvall	Mark	-	-	-
Vivsta 13:84	Timrå	Mark	-	-	-
Totalt			13 415	10,0	

Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 3					
Köpstaden 23	Sundsvall	Industri	21 368	4,1	100
Hissmontören 2	Örebro	Industri	10 331	7,7	100
Brunflo-Ånge 3:1	Östersund	Industri	6 160	2,0	100
Sågklingen 9	Västerås	Industri	3 580	3,1	100
Spärren 2	Karlstad	Industri	1 954	1,2	100
Nollplanet 8	Eskilstuna	Industri	1 251	0,4	100
Romberga 11:5	Enköping	Industri	1 195	1,0	100
Flottaren 3	Östersund	Industri	660	0,7	100
Totalt			46 499	20,3	

Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 4					
Terminalen 10	Karlskoga	Industri	9 185	5,0	100
Planeraren 9	Karlstad	Industri	8 627	7,1	100
Rälsbussen 5	Umeå	Industri	7 671	8,2	97

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Nybruket 5	Skellefteå	Industri	6 317	4,6	97
Vandringsmannen 2	Sundsvall	Industri	4 404	4,8	82
Porsen 2	Skellefteå	Industri	3 396	2,0	100
Vivstamon 1:17	Timrå	Övrigt	2 914	5,1	100
Lagret 7	Skellefteå	Industri	2 832	2,5	100
Blixten 5	Sandviken	Övrigt	2 400	1,6	100
Utköraren 1	Skellefteå	Industri	2 283	1,8	100
Rikthyveln 3	Skellefteå	Industri	2 162	1,1	100
Utköraren 2	Skellefteå	Industri	2 030	1,6	100
Sörby Urfjäll 34:5	Gävle	Industri	1 953	1,7	100
Hemlingby 49:30	Gävle	Kontor	1 500	1,4	100
Gradsågen 2 & 3	Skellefteå	Industri	1 459	0,5	100
Motorn 11	Skellefteå	Industri	850	0,7	100
Älgräset 4	Skellefteå	Industri	770	0,4	100
Älgräset 3	Skellefteå	Industri	341	0,3	100
Totalt			61 094	50,4	

Totalt förvärvade fastigheter 2019	142 287	97,6
---	----------------	-------------

Förvärvade fastigheter med tillträde under kvartal 1 2020					
Björka 2	Haparanda	Handel	8 116	7,5	100
Utmeland 47:34	Mora	Logistik	4 820	2,1	100
Bielke 6	Skellefteå	Logistik	4 031	3,2	87
Pumpen 2	Umeå	Industri	3 341	2,2	100
Fanjunkaren 2	Västerås	Övrigt	2 411	2,7	96
Sture 13	Skellefteå	Industri	2 005	1,7	92
Slagan 6	Sundsvall	Industri	1 151	0,9	74
Svärdet 5	Nyköping	Industri	600	0,6	100
Bielke 3	Skellefteå	Övrigt	560	0,5	100
Ljusta 7:3	Sundsvall	Mark	-	-	-
Totalt			27 035	21,6	

Avyttrade och frånträdde fastigheter, kvartal 1					
Säffle 6:50	Säffle	Handel	6 165	6,6	100
Näringen 18:8	Gävle	Kontor	5 098	7,4	100
Lerum 1:20	Karlstad	Handel	4 823	2,4	100
Brårud 1:120	Sunne	Handel	4 513	1,3	100
Silon 3	Arvika	Handel	4 161	2,0	100

*vid transaktionsdag

Transaktioner 2019

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyses- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Sargen 3	Arvika	Handel	3 084	2,4	100
Vasserud 3:10	Torsby	Handel	3 062	1,4	100
Grinnemo 1:180	Hagfors	Handel	2 678	0,2	100
Näringen 18:11	Gävle	Lager	1 350	1,4	20
Blästern 2	Arvika	Industri	729	0,4	100
Västerängen 23	Filipstad	Industri	646	0,2	100
Skäggeberg 15:72	Sunne	Industri	624	0,3	100
Neken 7	Hagfors	Industri	415	0,1	100
Totalt			37 348	26,3	

Avyttrade och frånträdde fastigheter, kvartal 2

Einar 10	Borlänge	Övrigt	6 473	6,0	100
Skruven 4	Nybro	Handel	4 350	3,2	100
Rödspättan 3	Vimmerby	Handel	3 775	2,4	100
Gränshaga 9	Nässjö	Handel	3 486	2,3	100
Muttern 9	Vetlanda	Handel	3 250	2,1	100
Hjulet 9	Ljungby	Handel	3 120	2,6	100
Ängsdal 9	Gislaved	Handel	3 000	2,2	100
Trädet 3	Ljungby	Handel	3 000	2,2	100
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Handel	2 198	1,4	100
Rödspättan 5	Vimmerby	Handel	2 182	1,4	100
Gnesta 4:12 & 16:7	Gnesta	Handel	2 091	0,6	90
Släpvagnen 2	Västervik	Handel	1 021	0,8	100
Totalt			37 946	27,0	

Avyttrade och frånträdde fastigheter, kvartal 4

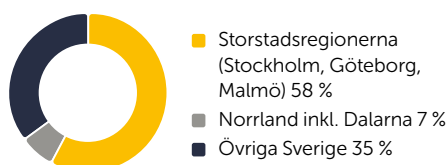
Torsvik 5	Härnösand	Kontor	8 586	9,3	87
Lärkan 21	Härnösand	Kontor	7 062	8,3	82
Rådmannen 6	Härnösand	Kontor	4 546	5,4	95
Nolby 3:40	Sundsvall	Övrigt	1 449	0,9	100
Totalt			21 643	23,9	

Totalt avyttrade fastigheter 2019	96 937	77,2
--	---------------	-------------

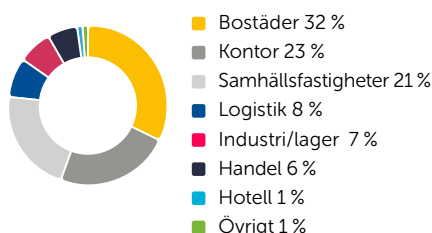
*vid transaktionsdag

Transaktionsmarknaden

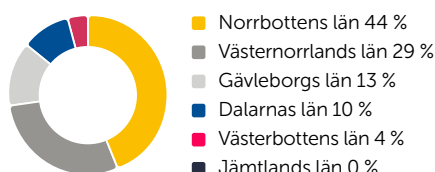
Transaktionsvolym per region 2019



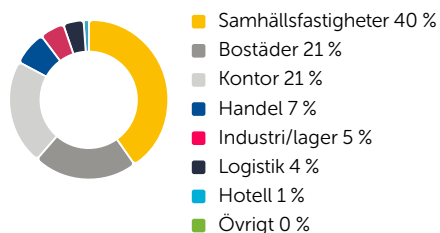
Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2019



Transaktionsvolym i Norrland per län 2019

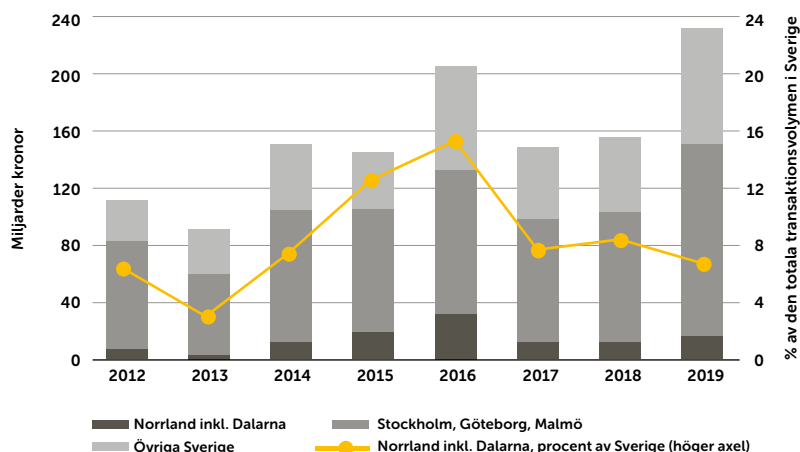


Transaktionsvolym i Norrland per kategori 2019



Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden i Norrland¹⁾

Transaktionsvolymen i Norrland (inkl. Dalarna) nådde strax över 16 miljarder kronor under 2019, vilket är 21 procent högre än volymen för 2018. Dock har volymen mätt som andel av hela den svenska marknaden minskat något till 6,9 procent. Transaktionsvolymen i hela Sverige ökade med nästan 50 procent och det blev ett nytt rekordår på den svenska transaktionsmarknaden med en volym runt 235 miljarder kronor under 2019.



Staplarna visar den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige baserat på enskilda transaktioner över 50 miljoner kronor fördelat på tre geografiska områden: de tre storstadsregionerna, Norrland och övriga Sverige. De gula prickarna visar hur stor andel i procent som Norrlandsläna stått för av rikets totala transaktionsvolym. Snittet för Norrland sedan 2012 är cirka 8,5 procent årligen av den totala transaktionsvolymen.

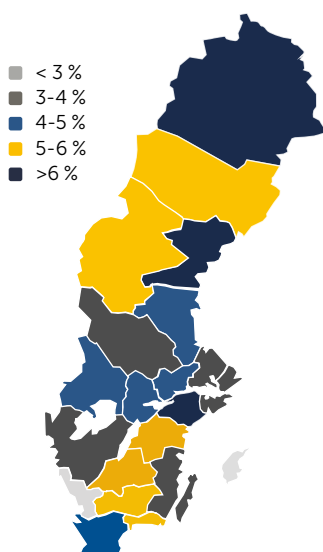
Sett till olika delmarknader var det högst transaktionsvolym i Norrbottens län under 2019. Volymen uppgick till strax över 7 miljarder kronor och beror till stor del på SBB:s förvärv av Hemfosa, som hade ett bestånd värt nästan 5 miljarder kronor i Luleå. Norrbottens län stod därmed för hela 44 procent av den norrländska transaktionsvolymen 2019, följt av Västernorrlands och Gävleborgs län som svarade för 29 procent respektive 13 procent.

Sett till olika segment stod samhällsfastigheter för 40 procent av volymen i Norrland under 2019, även detta i hög grad en följd av SBB:s förvärv av Hemfosa. Därefter kommer bostäder och kontor, som båda stod för 21 procent var av den totala volymen.

1) Källa: Pangea Research. Baserat på affärer över 50 Mkr. Siffrorna per segment är exkl. Dalarna.

Omsättningshastigheten på den Norrländska fastighetsmarknaden

Kartan visar den genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsbeståndets totala uppskattade marknadsvärde per region. De senaste fem åren ligger snittet för alla län på 3,4 procent att jämföra med femårsnittet för Norrland-slånen som ligger på 4,2 procent. De län i landet med högst omsättningshastighet de senaste fem åren är i ordning Västernorrland, Södermanland och Norrbotten. Lägst transaktionshastighet var det i Halland, Västra Götaland och Örebro.



Omsättningshastighet	10 år	5 år	Omsättningshastighet	10 år	5 år
Blekinge län	5,6 %	4,3 %	Södermanlands län	7,5 %	6,0 %
Dalarnas län	3,4 %	3,1 %	Uppsala län	3,9 %	4,3 %
Gotlands län	2,3 %	3,3 %	Värmlands län	4,2 %	3,4 %
Gävleborgs län	4,9 %	3,6 %	Västerbottens län	5,0 %	3,7 %
Hallands län	2,8 %	2,5 %	Västernorrlands län	7,1 %	6,1 %
Jämtlands län	5,4 %	4,4 %	Västmanlands län	4,1 %	4,2 %
Jönköpings län	5,0 %	3,7 %	Västra Götalands län	3,0 %	2,8 %
Kalmar län	3,7 %	3,3 %	Örebro län	4,0 %	3,0 %
Kronobergs län	5,5 %	4,2 %	Östergötlands län	5,0 %	4,4 %
Norrbottens län	6,3 %	4,5 %	Norrland	5,4 %	4,2 %
Skåne län	4,1 %	3,6 %	Riket	3,9 %	3,6 %
Stockholms län	3,5 %	3,5 %			

Källa: Pangea Research. Baserat på affärer över 50 mkr. Genomsnittet för Norrland är inkl. Dalarna.

Största affärerna i Norrland 2019

Den största affären i Norrland under 2019 var SBB:s förvärf av det noterade samhällsfastighetsbolaget Hemfosa som avnoterades i januari 2020. Hemfosa hade ett bestånd i Norrland (Luleå) med ett värde på cirka 5 miljarder kronor. Den näst största affären var mellan Lilium och Castellum där Castellum sålde 20 fastigheter i Sundsvall till Lilium, som i sin tur köpte sex fastigheter i Linköping av Castellum. Den totala affären hade ett värde om 5,2 miljarder och var den största rena fastighetstransaktionen på den svenska marknaden under 2019, där nästan 3,5 miljarder av värdet återfanns i Norrland (Sundsvall).

2019	Köpare	Säljare	Area, kvm	Bedömt värde (mkr) (kr/kvm)		Objekt
Dec	SBB i Norden	Aktieägare	~230 000	~5 000	~21 600	Hemfosa (bolagsförvärf)*
Jan	Lilium	Castellum	157 400	3 456	22 000	20 fastigheter i Sundsvall
Jul	Studentbostäder i Sverige	Lindbäcks Fastigheter	38 836	1 115	28 700	1 443 studentbostäder i Luleå
Jun	Blackstone Group	Corem Property Group	~105 000	~880	~8 400	30 logistikfastigheter*
Maj	Amasten	ICA-handlarnas förbund	~50 400	~784	~15 500	Urbano (bolagsförvärf)*
Jun	SBB i Norden	Sveafastigeher	61 900	500	8 100	Sju äldreboenden i Boden
Jun	Nyfosa	Coop	26 500	325	12 300	Två handelsfastigheter i Storheden, Luleå
Jun	Heimstaden	Sandvikenhus	28 254	224	7 900	Åtta bostadsfastigheter
Nov	Nyfosa	NP3 Fastigheter	21 650	210	9 700	Fyra fastigheter Härnösand och Sundsvall
Dec	Västerkulla	Blackstone Group	9 375	n/a	n/a	Scandic CH

* Del av en större portfölj med fastigheter utanför Norrland

Källa: Pangea Research. Siffrorna för Norrland är inkl. Dalarna. Uppgifterna angående affären mellan NP3 och Nyfosa är NP3s.

Vår marknad

Alla huvudkommuner där NP3 äger fastigheter har haft en positiv befolkningsutveckling under 2019 även om befolkningstillväxten varit svagare än för riket som helhet med undantag av Umeå som haft en starkare tillväxt än rikssnittet.

Befolkningsströmmarna skiljer sig åt i norra Sverige jämfört med de tre storstäderna. Stockholm, Göteborg och Malmö hade alla ett negativt flyttnetto mot det egna länet under 2019, medan alla NP3s sju huvudkommuner hade ett positivt flyttnetto mot respektive län. Även Umeå, Gävle och Falun hade ett positivt flyttnetto gentemot övriga Sverige. I norra Sverige är befolkningsökningen generellt koncentrerad till största kommunen i respektive län medan resten av länet tappas befolkning. Alla sju av NP3s huvudkommuner hade även ett positivt födelseöverskott under 2019.¹⁾

Arbetsförmedlingens befolkningsprognos²⁾ som bygger på siffror från SCB visar att den totala befolkningen ökar i samtliga län fram till 2030 utom i Norrbotten. Minskningen i Norrbottens län beräknas till en procent mellan åren 2018 och 2030. När det gäller den prognostiserade befolkningsutvecklingen i åldern 16-64 år visar den att 15 av landets län kommer att ha en positiv befolkningsutveckling. I flera av de län där befolkningen i arbetsför ålder utvecklas positivt fram till 2030 är det dock en eller ett par kommuner som står för hela eller merparten av tillväxten. I Gävleborg ökar exempelvis endast Gävle och Sandviken och i Västerbotten är det främst Umeå kommun som växer. Även i de län där utvecklingen av befolkningen i åldern 16-64 år totalt blir negativ finns kommuner som utvecklas positivt, exempelvis Luleå kommun i Norrbottens län, Sundsvall i Västernorrlands län och Östersund i Jämtlands län. Den betydligt mindre prognostiserade arbetskraften i länen understryker att befolkningsförflyttningarna kommer fortsätta att gå från de mindre kommunerna till de större.

¹⁾ SCB, Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december och befolkningsförändringar 1 januari - 31 december 2019.

²⁾ Arbetsförmedlingen, Befolkningen i Sverige fram till 2030 - Regionala skillnader, 2019-04-04.

	Folk mängd ¹	Befolknings- ökning 3 år ²	Positiv årlig befolknings- tillväxt sedan: ³	Prognosticerad befolkningstillväxt 16-64 år 2018-2030: ⁴	Arbetslöshet ⁵	Förvärvs- frekvens ⁶
Sundsvall	99 449	1,1 %	2001	1 %	7,5 %	82,2 %
Umeå	128 901	4,9 %	>1950	7 %	5,1 %	78,4 %
Gävle	102 418	2,6 %	1998	7 %	9,6 %	79,7 %
Östersund	63 779	3,3 %	2011	3 %	5,7 %	82,3 %
Falun	59 406	3,0 %	2007	5 %	5,1 %	82,6 %
Borlänge	52 590	1,9 %	2005	7 %	7,5 %	78,1 %
Luleå	78 105	1,7 %	2007	1 %	6,2 %	80,5 %
Riket	10 327 589	3,3 %		7 %	7,0 %	79,5 %

¹ SCB Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2019 och befolkningsförändringar 2019, 2020-02-20

² SCB Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2019 enligt indelning 1 januari 2020, 2020-02-20

³ SCB Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2019 enligt indelning 1 januari 2020, 2019-02-20

⁴ Arbetsförmedlingen, Befolkning 16-64 år, 2018-2030 per kommun, 2019-04-19

⁵ Arbetsförmedlingen och Näringslivets Ekonomifakta. Procentuell andel av den registerbaserade arbetskraften, 16-64 år, som är öppet arbetslösa eller sökande i program med aktivitetsstöd.

⁶ Näringslivets Ekonomifakta. Andel av befolkningen 20-64 år som förvärvsarbetade någon gång under året 2018.

Våra affärsområden

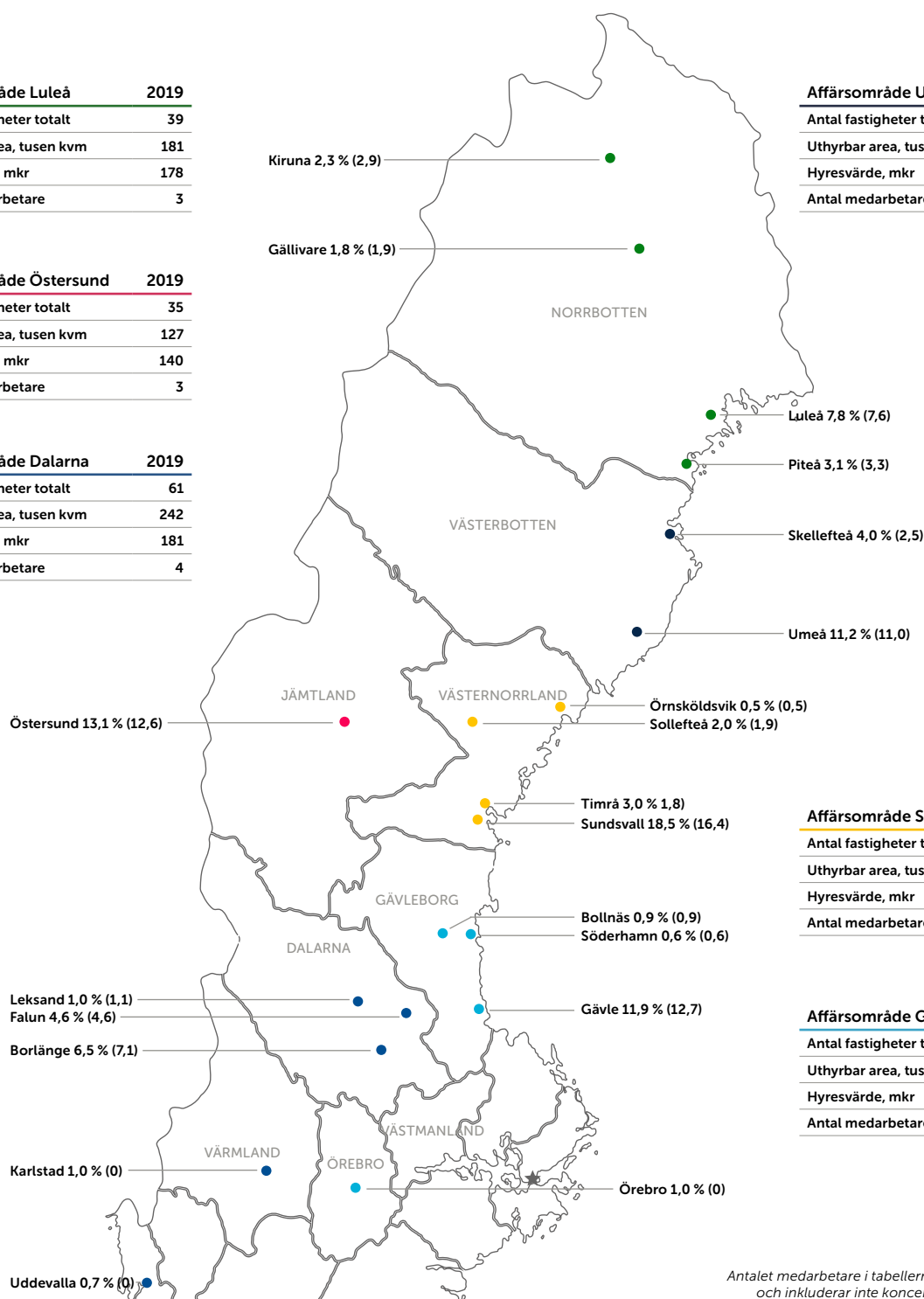
Färgerna visar våra sex affärsområden och vilka kommuner* som ingår i respektive affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel kommunen står för av bolagets totala fastighetsvärde. Av bolagets totala fastighetsvärde är 74 procent koncentrerat till de sju regionstäderna Sundsvall, Umeå, Östersund, Luleå, Gävle, Falun och Borlänge. Utöver beståndet i norra Sverige äger NP3 ett mindre antal fastigheter, som står för fem procent av det totala fastighetsvärdet per 31 december 2019.

Affärsområde Luleå	2019
Antal fastigheter totalt	39
Uthyrbar area, tusen kvm	181
Hyresvärde, mkr	178
Antal medarbetare	3

Affärsområde Östersund	2019
Antal fastigheter totalt	35
Uthyrbar area, tusen kvm	127
Hyresvärde, mkr	140
Antal medarbetare	3

Affärsområde Dalarna	2019
Antal fastigheter totalt	61
Uthyrbar area, tusen kvm	242
Hyresvärde, mkr	181
Antal medarbetare	4

Affärsområde Umeå	2019
Antal fastigheter totalt	58
Uthyrbar area, tusen kvm	192
Hyresvärde, mkr	170
Antal medarbetare	5



Affärsområde Sundsvall	2019
Antal fastigheter totalt	101
Uthyrbar area, tusen kvm	354
Hyresvärde, mkr	280
Antal medarbetare	7

Affärsområde Gävle	2019
Antal fastigheter totalt	64
Uthyrbar area, tusen kvm	254
Hyresvärde, mkr	182
Antal medarbetare	3

Antalet medarbetare i tabellerna gäller per 2020-03-31 och inkluderar inte koncerngemensamma tjänster.

* Endast kommuner som har minst 0,5 % i andel av fastighetsvärde är markerade på kartan.

Affärsansvariga:

Håkan Andersson, Sundsvall

Tfn 060 777 03 04

hakan.andersson@np3fastigheter.se

Mats Andersson, Sundsvall

Tfn 060 777 03 09

mats@np3fastigheter.se

Matilda Rydstedt, Sundsvall

Tfn 060 777 03 16

matilda.rydstedt@np3fastigheter.se

Leif Svensson, Sollefteå

Tfn 0620 519 04

leif@np3fastigheter.se

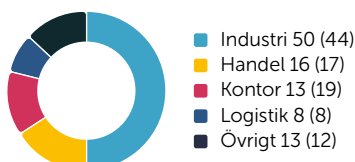
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Sundsvall:

- Nyfosa
- Hemfosa Fastigheter
- Catena
- Diös
- Lilium

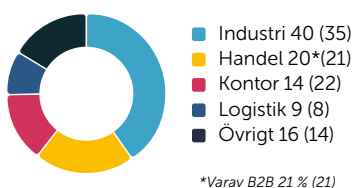


Leif Svensson, affärsansvarig, Matilda Rydstedt, affärsansvarig, Ulf Nordlander, teknisk förvaltare, Ella Bromée, förvaltningsadministratör (tjänstledig), Adde Andersson, teknisk förvaltare, Mats Andersson, affärsansvarig och Håkan Andersson, affärsansvarig. Tobias Eriksson, förvaltningsadministratör, saknas på bilden.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Affärsområde Sundsvall

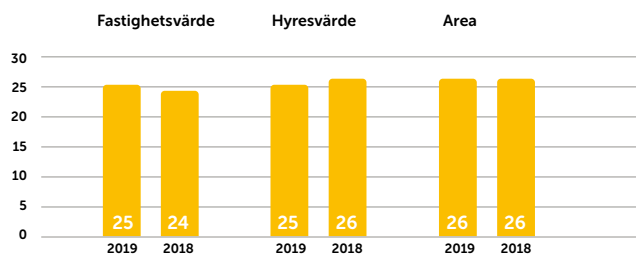
NP3 har sitt säte i Sundsvall och affärsområdet är det största, sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Affärsområdet omfattar 101 fastigheter (95) med en uthyrbar area om 354 000 kvadratmeter (340 000). Hyresvärdet uppgick till 280 miljoner kronor (273) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89). Fastigheterna i Sundsvall/Timrå står för 80 procent (71) av hyresvärdet i affärsområdet följt av Sollefteå som står för 13 procent. Övriga fem kommuner i affärsområdet bidrar med 7 procent av det samlade hyresvärdet. Industri utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av handel.

I Sundsvall/Timrå utgörs fastigheterna av främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. I Birsta som är mest känt för sitt handelsområde äger NP3 främst logistik- och handelsfastigheter. Birsta ligger strategiskt mellan E4:an och E14 vilket gör området attraktivt och efterfrågat för logistikfastigheter. Stora hyresgäster i Sundsvall är Bilbolaget, Systembolaget och PostNord. I Härnösand ligger fokus till största delen på handel och industri. Under 2019 avyttrades ett antal kontorsfastigheter i Härnösand.

I Sollefteå utgörs beståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som ligger på Hågesta vilken är den stadsdel i Sollefteå som är under starkast utveckling. Området består av verksamhet inom samtliga segment där Sollefteå kommun är den största hyresgästen.

I Sundsvall/Timrå har uthyrningen varit stark under 2019. Under året har nybyggnadsprojekt startat med en projektvolym överstigande 100 miljoner kronor.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-28
Tecknade hyresavtal	38
Netto	10

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	30
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-2
Utgående vakansvärde	25

Största hyresgästerna, baserat på hyresvärde

Area, kvm

Sollefteå kommun	12 647
Systembolaget AB	7 302
Dagab Inköp & Logistik AB	4 225
Totalt	24 174
Del av affärsområdets hyresvärde	8 %

AO Sundsvall per 31 december	2019	2018
Antal fastigheter totalt	101	95
Sundsvall	74	68
Härnösand	5	8
Sollefteå	4	4
Timrå	13	10
Örnsköldsvik	2	2
Övriga	3	3
Uthyrbar area, tusen kvm	354	340
Hyresvärde, mkr	280	273
Ekonomisk vakans, %	9	11
Hyresduration, år	3,9	3,7
Fastighetsvärde, mkr	2 828	2 491
Direktavkastning, %	6,5	6,4
Driftöverskott, mkr	173	143
Överskottsgrad, %	67	64

Affärsområde Sundsvall

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Sundsvall					
1	Köpstaden 23	Bultgatan 12	Sundsvall	Industri	21 368
2	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	14 200
3	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 686
4	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	8 000
5	Sköns Prästbord 1:65	Norra Förmansvägen 20	Sundsvall	Logistik	7 875
6	Sköns Prästbord 1:50	Norra Förmansvägen 17	Sundsvall	Handel	6 296
7	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 073
8	Sköns Prästbord 1:53	Läringsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 692
9	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C, G	Sundsvall	Kontor	5 211
10	Vandringsmannen 2	Gärdevägen 1	Sundsvall	Industri	4 999
11	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983
12	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604
13	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000
14	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Sundsvall	Industri	3 834
15	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822
16	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	Handel	3 822
17	Målås 4:6	Norra Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800
18	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 711
19	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	3 608
20	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425
21	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 311
22	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245
23	Målås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234
24	Linjeförmannen 7	Bäckebovägen 12	Sundsvall	Industri	3 200
25	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 116
26	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	2 788
27	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Logistik	2 715
28	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 670
29	Sköns Prästbord 1:47	Södra Förmansvägen 4	Sundsvall	Industri	2 667
30	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	Logistik	2 635
31	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 538
32	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 505
33	Nolby 7:142	Svarthälsvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 458
34	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456
35	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424
36	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 335
37	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 305
38	Väskeden 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 269
39	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	2 003
40	Sköns Prästbord 1:91	Norra Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993
41	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988
42	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 862
43	Sköns Prästbord 1:62	Läringsvägen 2-4	Sundsvall	Handel	1 844
44	Rosenborg 4	Kolvägen 14 B	Sundsvall	Kontor	1 800
45	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	Industri	1 800
46	Väskeden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 749
47	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 721
48	Väskeden 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 668
49	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 542
50	Liljhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 461
51	Sköns Prästbord 1:67	Södra Förmansvägen 5A	Sundsvall	Handel	1 447
52	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Industri	1 395
53	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345
54	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 329

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
55	Skedlo 2:63	Skedlovägen 25	Sundsvall	Logistik	1 327
56	Tuna-Ängom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327
57	Högom 3:187	Tegelvägen 14	Sundsvall	Industri	1 298
58	Målås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	1 280
59	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279
60	Sköns Prästbord 2:6	Timmervägen 6 A	Sundsvall	Logistik	1 150
61	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
62	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
63	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
64	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	988
65	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
66	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	655
67	Veterinären 4	CA Svenssons väg 2	Sundsvall	Kontor	567
68	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
69	Älgen 32	Hovgatan 4	Sundsvall	Industri	450
70	Huggsta 1:173	Johannedalsvägen 65A	Sundsvall	Industri	383
71	Bergsåker 5:12	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	0
72	Bergsåker 5:18	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	0
73	Granlo 3:391	Lindöpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	0
74	Liljhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	0
Härnösand					
	Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 096
	Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
	Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 438
	Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
	Ängbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
Timrå					
1	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
2	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 023
3	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 148
4	Vivsta 13:84	Årvältsvägen 10	Timrå	Övrigt	4 509
5	Vivstamon 1:86	Årvältsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
6	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 410
7	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 350
8	Norrberge 1:112	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
9	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 061
10	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	1 989
11	Vivstamon 1:54	Svarvarvägen 8	Timrå	Industri	1 650
12	Vivstamon 1:17	Terminalvägen 20-24	Timrå	Övrigt	1 568
13	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725
Sollefteå					
	Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	47 183
	Orren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
	Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
	Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	0
Örnsköldsvik					
	Själavads Prästbord 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974
	Anundsjö-Näs 5:40	Köpmangatan 3	Örnsköldsvik	Industri	784
Övriga					
	Fiskja 15:2	Aspåsvägen 14	Kramfors	Industri	17 100
	Norrången 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 683
	Rösta 13:1	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	Industri	329



Affärsansvariga:

Anton Johansson

Tfn 026-10 70 24

anton.johansson@np3fastigheter.se

Jens Lennefeldt

Tfn 026-10 70 22

jens.lennefeldt@np3fastigheter.se

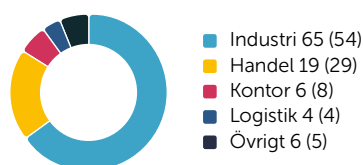
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle:

- Castellum
- FastPartner
- Nyfosa
- Diös

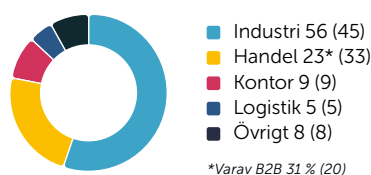


Jens Lennefeldt, affärsansvarig, Anton Johansson, affärsansvarig och Johan Wik, teknisk förvaltare.

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Affärsområde Gävle

NP3s affärsområde Gävle utgjorde 16 procent (18) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2019. Affärsområdet omfattar 64 fastigheter (70) med en uthyrbar area om 254 000 kvadratmeter (270 000). Hyresvärdet uppgick på balansdagen till 182 miljoner kronor (184) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (91). Industri utgör den största fastighetskategorin följt av handel sett till både area och hyresvärde.

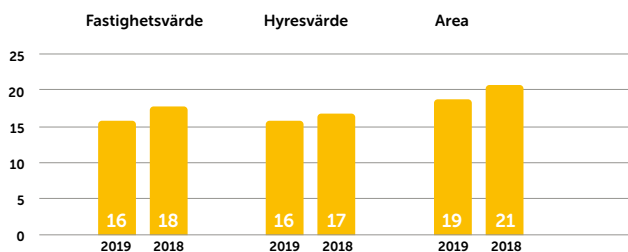
NP3 har valt att främst fokusera på två områden i Gävle: Näringen och Sörby Urfjäll. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger många business-to-business-handelsfastigheter med Elektroskandia, Ahlsell och Bevego som stora hyresgäster. Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den dominerande fastighetsägaren. Fastighetsbeståndet innefattar bland annat logistik, business-to-business-handel och kontor. I Söderhamns kommun strax norr om Gävle äger NP3 fastigheten, Tönnebro 1:5 där vårdshuset Rasta Tönnebro ligger. Detta är Sveriges mest besökta vägkrog och en av få fastigheter i beståndet där omsättningshyra tillämpas.

Från att ha ökat kraftigt 2018 så har affärsområdet minskat något under 2019. Minskningen beror på en renodling av fastighetsbeståndet där samtliga fastigheter i Småland har avyttrats. Dessa har ekonomiskt ingått i affärsområde Gävle.

Samtidigt har affärsområdet fortsatt växa med kompletterande förvärv i våra prioriterade områden. Marknaden har under året varit god med stort intresse för vakanta lokaler. Den ekonomiska vakansgraden har under året sjunkit från 9 procent till 6 procent.

Åtta av fastigheterna i affärsområdet ligger utanför Gävleborgs län, främst i Mälardalen. Dessa fastigheter står för 12 procent av affärsområdets hyresvärde.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-16
Tecknade hyresavtal	22
Netto	6

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	16
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-6
Utgående vakansvärde	11

Största hyresgästerna, baserat på hyresvärde

Area, kvm

Assemblin El AB	18 332
Plantagen Sverige AB	6 979
Nilar AB	6 536
Totalt	31 847
Del av affärsområdets hyresvärde	14 %

AO Gävle per 31 december

2019

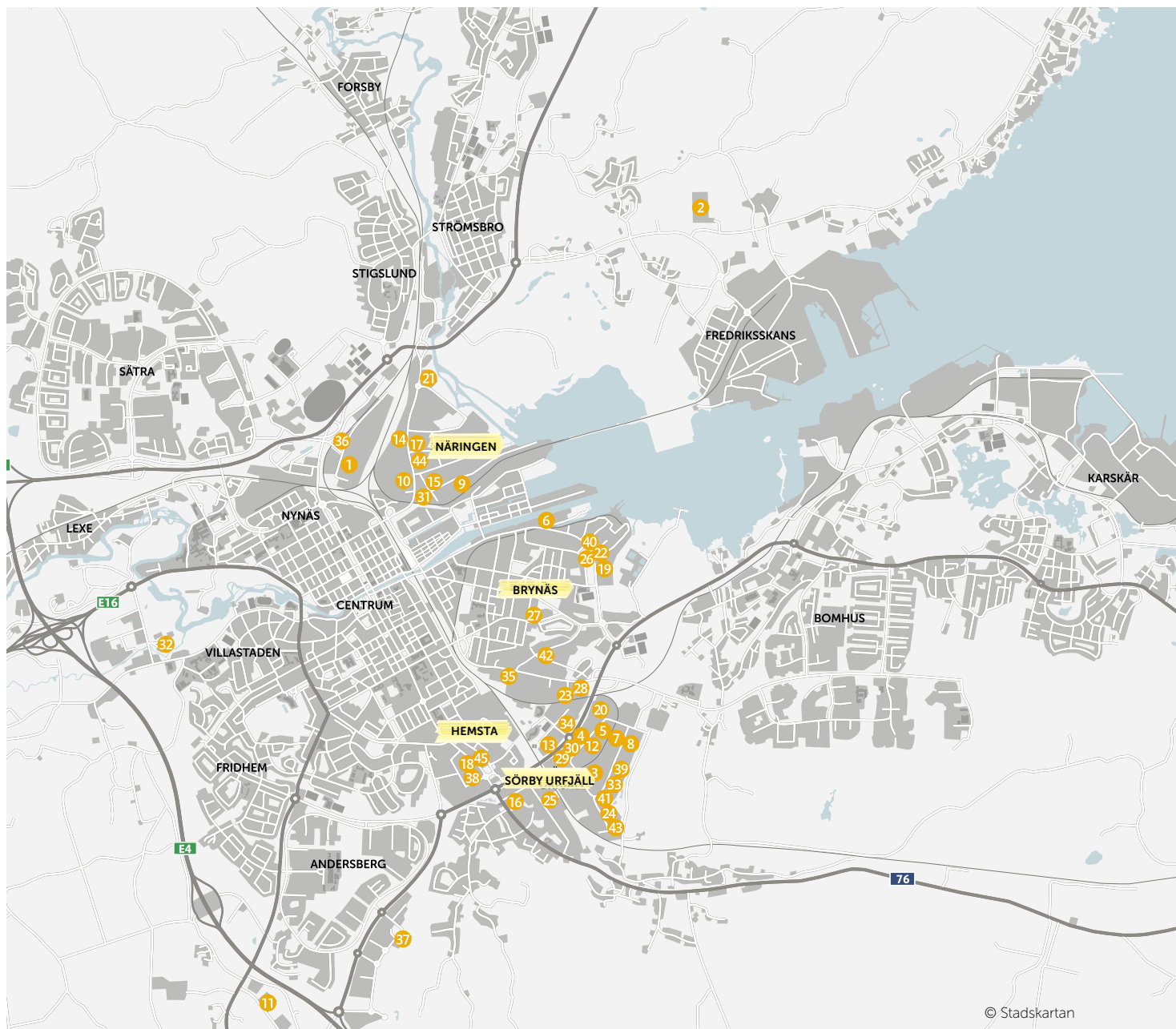
2018

Antal fastigheter totalt	64	70
Gävle	45	45
Bollnäs	4	4
Sandviken	5	4
Söderhamn	2	2
Övriga	8	15
Uthyrbar area, tusen kvm	254	270
Hyresvärde, mkr	182	184
Ekonomisk vakans, %	6	9
Hyresduration, år	4,6	4,6
Fastighetsvärde, mkr	1 847	1 875
Direktavkastning, %	6,7	6,5
Driftöverskott, mkr	118	89
Överskottsgrad, %	75	76

Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gävle					
1	Näringen 5:15	Lötångsgatan 6	Gävle	Industri	25 400
2	Fredriksskans 15:16	Bönnavägen 55	Gävle	Industri	13 911
3	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	Gävle	Industri	13 436
4	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1-3	Gävle	Handel	10 182
5	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarksvägen 4	Gävle	Logistik	9 992
6	Brynäs 86:1	Södra Skeppsbron 35	Gävle	Handel	7 680
7	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6	Gävle	Kontor	6 773
8	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	Gävle	Industri	6 762
9	Näringen 16:6	Kanalvägen 4-10	Gävle	Industri	6 563
10	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	Gävle	Industri	5 945
11	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14	Gävle	Logistik	5 750
12	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	5 198
13	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsatan 2-4	Gävle	Industri	5 042
14	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	4 953
15	Näringen 14:4	Kanalvägen 1-3	Gävle	Kontor	4 656
16	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500
17	Näringen 11:3	Snäppv. 1, Strömsbrov. 18	Gävle	Industri	4 033
18	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Gävle	Handel	3 863
19	Brynäs 34:9	Atlasgatan 13	Gävle	Industri	3 498
20	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarksvägen 5-7	Gävle	Industri	3 486
21	Näringen 25:1 o 25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461
22	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 448
23	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Handel	3 307
24	Järvsta 63:3	Utgårdsvägen 9	Gävle	Industri	3 094
25	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054
26	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575
27	Brynäs 63:6-63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508
28	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350
29	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	Gävle	Industri	2 199
30	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
31	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	Gävle	Industri	1 975
32	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962
33	Sörby Urfjäll 34:5	Utmarksvägen 23	Gävle	Industri	1 951
34	Sörby Urfjäll 26:1	Växelgatan 2, Rälsatan 8	Gävle	Handel	1 760
35	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	1 690

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
36	Näringen 6:4	Lötångsgatan 13	Gävle	Industri	1 520
37	Hemlingby 49:30	Ingenjörsgatan 18	Gävle	Industri	1 500
38	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455
39	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarksvägen 19	Gävle	Industri	1 280
40	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	1 145
41	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarksvägen 25	Gävle	Industri	927
42	Sörby Urfjäll 4:2	Fjällbacken 1, Industrig. 8	Gävle	Industri	785
43	Järvsta 63:4	Utgårdsvägen 13	Gävle	Industri	760
44	Näringen 12:2	Snäppv. 4, Strömsbrov. 14	Gävle	Industri	602
45	Hemsta 17:23	Ryningsgatan 10	Gävle	Övrigt	390
Bollnäs					
	Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
	Häggesta 8:50, 51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
	Säversta 4:101	Skidvägen 7-9	Bollnäs	Industri	2 244
	Häggesta 4:19	Häggestavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680
Sandviken					
	Blixten 5	Blixtvägen 15	Sandviken	Industri	2 400
	Eldaren 13	Förrådsgatan 12	Sandviken	Kontor	1 843
	Mom 14:4	Ovansjövägen 303	Sandviken	Industri	1 808
	Svarvaren 11	Industrivägen 14	Sandviken	Industri	970
	Knapermursvreten 7	Högbovägen 49	Sandviken	Industri	824
Söderhamn					
	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, 125	Söderhamn	Övrigt	2 672
	Närby 1:72 m.fl.	Morvikstjärn 299	Söderhamn	Övrigt	0
Övriga					
	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	Industri	10 331
	Vägskälet 15 och 16	Rönngatan 2-6	Katrineholm	Industri	5 635
	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	Industri	3 580
	Ormbunken 8	Industrigatan 9	Mariestad	Handel	3 271
	Odonet 1	Moränvägen 2	Motala	Handel	2 479
	Generatoren 2	Turbinvägen 5	Motala	Industri	1 564
	Nollplanet 8	Fabriksgratan 7	Eskilstuna	Industri	1 251
	Romberga 11:5	Sämskarbrogatan 6	Enköping	Industri	1 195



© Stadskartan

Affärsansvariga:

Johan Eklund, Falun

Tfn 060 777 03 16

johan@np3fastigheter.se

Örjan Willemark, Borlänge

Tfn 070 622 36 74

orjan@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Falun/Borlänge:

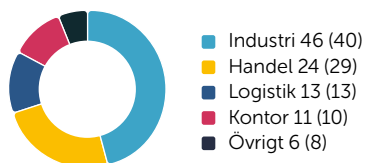
- Nyfosa
- Diös
- Fastighets AB Stenvalvet
- Fastighets AB Hushagen



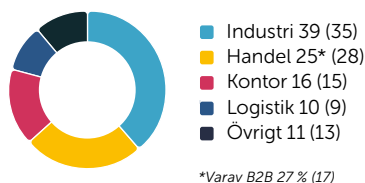
Thomas Rapp, teknisk förvaltare, Johan Eklund, affärsansvarig och Örjan Willemark, affärsansvarig. Anna Märshans, förvaltningsadministratör, anställd sedan februari 2020, saknas på bilden.

Affärsområde Dalarna

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)

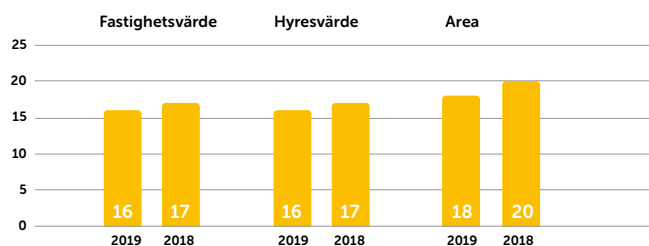


NP3s affärsområde Dalarna utgjorde 16 procent (17) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2019. Affärsområdet omfattar 61 fastigheter (68) med en uthyrbar area om 242 000 kvadratmeter (258 000). Hyresvärdet uppgick till 182 miljoner kronor (185) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (94).

Fastighetsbeståndet i affärsområdet är främst koncentrerat till Borlänge och Falun som tillsammans står för 72 procent av hyresvärdet. Beståndet i affärsområdet är väl diversifierat med den jämnaste fördelningen av fastighetskategorier av alla affärsområden. Industri utgör dock den största fastighetskategori följt av handel. Kategorin övrigt utgörs till största del av Dalecarlia Hotel & Spa beläget i Tällberg i Leksands kommun som står för drygt 8 procent av affärsområdets hyresvärde.

I affärsområde Dalarna ingick vid årsskiftet ett mindre bestånd av fastigheter i Värmland som avyttrades under första kvartalet 2019, därav minskningen av fastighetsvärdet. Vakansgraden har ökat främst på grund av att försäljningar av fullt uthyrda fastigheter har skett samt en större avflytt. Av affärsområdets hyresvärde härrörde 26 miljoner kronor, motsvarande 14 procent, från fastigheter belägna i kommuner utanför Dalarna. Affärsområdet har den högsta överskottsgraden i NP3s bestånd.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-9
Tecknade hyresavtal	14
Netto	5

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	2
Utgående vakansvärde	14

Största hyresgästerna, baserat på hyresvärde

Area, kvm

Hotel Dalecarlia AB	6 890
Plantagen AB	7 373
Borlänge kommun	5 657
Totalt	19 920
Del av affärsområdets hyresvärde	15 %

AO Dalarna per 31 december

2019

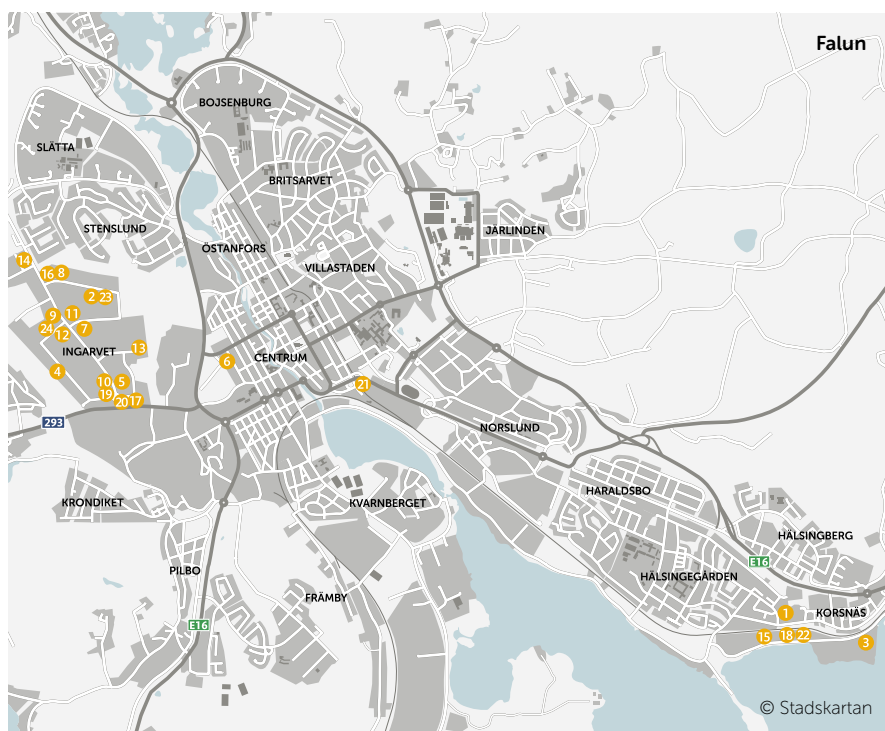
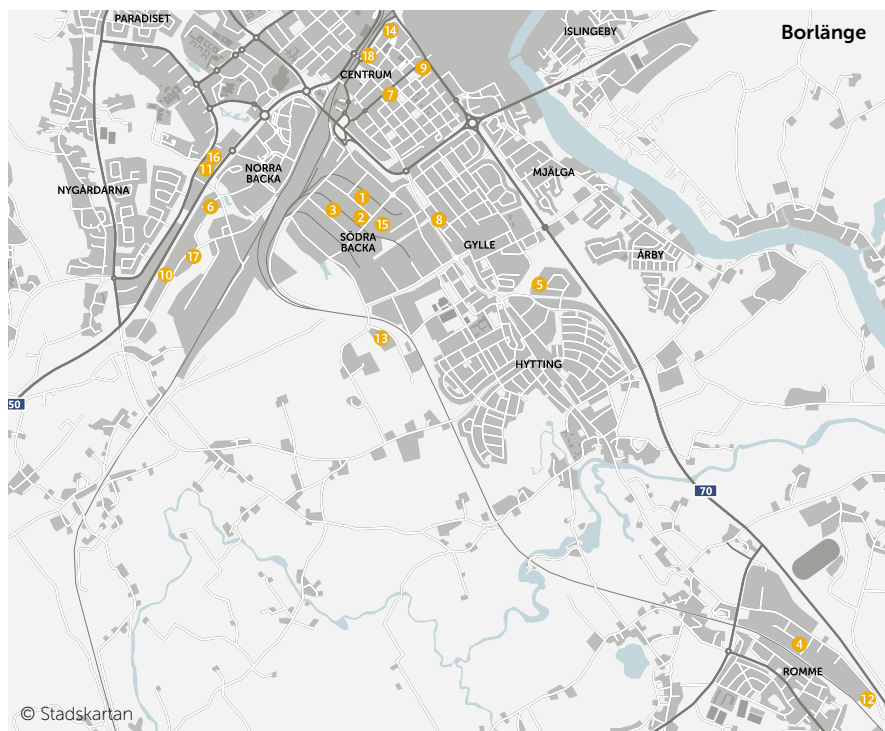
2018

Antal fastigheter totalt	61	68
Borlänge	18	18
Falun	24	23
Leksand	4	4
Övriga Dalarna	5	4
Övrigt	10	19
Uthyrbar area, tusen kvm	242	258
Hyresvärde, mkr	181	185
Ekonomisk vakans, %	8	6
Hyresduration, år	4,7	4,7
Fastighetsvärde, mkr	1 765	1 778
Direktavkastning, %	7,7	7,8
Driftöverskott, mkr	127	107
Överskottsgrad, %	77	77

Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Borlänge					
1	Ässjan 1	Gesällgatan 3-7	Borlänge	Logistik	18 268
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	Logistik	18 117
3	Banvakten 1	Hejargatan 4-8	Borlänge	Industri	15 011
4	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	7 069
5	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Borlänge	Industri	6 487
6	Lantmätaren 3 o 4	Ritargatan 4	Borlänge	Övrigt	3 790
7	Rektangeln 8	Tunagatan 20	Borlänge	Kontor	3 512
8	Separatorn 2	Källstigen 1	Borlänge	Handel	3 318
9	Röken 1	Tunagatan 44-46	Borlänge	Kontor	3 219
10	Teknikern 2	Gjutaregatan 40	Borlänge	Handel	3 178
11	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Borlänge	Handel	2 889
12	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Borlänge	Logistik	2 420
13	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985
14	Sigge 7	Ovanbrogatan 50	Borlänge	Kontor	1 711
15	Släggan 2	Mästargatan 7	Borlänge	Kontor	1 550
16	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493
17	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877
18	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355
Falun					
1	Hälsinggården 1:427	Lövväsvägen 26	Falun	Logistik	10 800
2	Ingarvsskogen 10	Västermalmsvägen 13	Falun	Industri	9 640
3	Korsnäs 3:7	Roxnäs vägen 13	Falun	Industri	8 240
4	Riset 4	Matsarvsvägen 7	Falun	Industri	6 912
5	Ingarvsmymren 1	Ingarvsvägen 2	Falun	Handel	6 285
6	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Falun	Handel	4 507
7	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2-4	Falun	Handel	4 223
8	Ingarvsvreten 2	Västermalmsvägen 28	Falun	Handel	3 567
9	Lunsta 4	Ingarvsvägen 13	Falun	Handel	3 432
10	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Falun	Handel	3 324
11	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Falun	Industri	2 784
12	Västra Tullen 3	Matsarvsvägen 16	Falun	Handel	2 533
13	Vägverket 2	Zettergrens väg 14	Falun	Handel	2 213
14	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2	Falun	Kontor	2 122
15	Hälsinggården 1:68	Roxnäs vägen 10	Falun	Industri	1 487
16	Ingarvsvreten 1	Västermalmsvägen 30	Falun	Industri	1 216
17	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
18	Hälsinggården 1:498	Roxnäs vägen 6	Falun	Kontor	990
19	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	869
20	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855
21	Falun 8:7	Tullkammaregatan 2	Falun	Kontor	756
22	Hälsinggården 1:499	Roxnäs vägen 4	Falun	Kontor	730
23	Ingarvsskogen 7	Västermalmsvägen 11A	Falun	Kontor	729
24	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450
Leksand					
	Tällberg 4:13, 4:26	Tällgårdsgattu 6, 21	Leksand	Övrigt	6 920
	Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Leksand	Handel	6 851
	Noret 37:5	Lima Kersbacken 2	Leksand	Industri	1 484
	Övermo 2:43	Övermo Moskogsvägen 27	Leksand	Industri	1 051
Övriga Dalarna					
	Orsa Kyrkby 19:11	Stormyrgatan 15	Orsa	Industri	6 397
	Noret 52:43	Skälmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 027
	Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356
	Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999
	Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951
Övriga					
	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	Industri	9 184
	Planeraren 9	Körkarlsvägen 1-3	Karlstad	Industri	8 627
	Hedkärr 1:24	Herrestads Torp 354	Uddevalla	Handel	4 000
	Guldet 1	Södra Metallvägen 1	Skövde	Handel	3 373
	Torrekulla 1:172	Gamla Riksvägen 10-12	Mölnadal	Industri	2 470
	Spärren 2	Spärrgatan 7	Karlstad	Industri	1 954
	Halla-Stenbacken 1:102	Fossumsbergsvägen 1	Uddevalla	Industri	1 518
	Draken 19	Hangarvägen 11	Karlskoga	Industri	799
	Lindeshyttan 5:5	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	Industri	789
	Silvret 2	Kromgatan 5	Kristinehamn	Industri	639



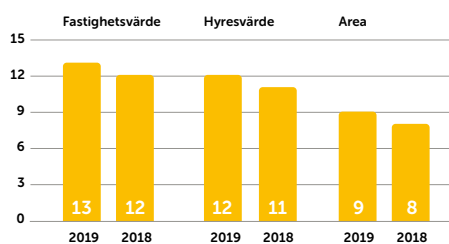
Affärsansvarig:

Marcus Carlsson Tfn 063 12 77 77
marcus.carlsson@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Östersund:

- Kungleden
- Nyfosa
- Persson Invest
- Diös

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-9
Tecknade hyresavtal	9
Nettouthyrning	0

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 januari	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	1
Utgående vakansvärde	7

Största hyresgästerna, baserat på hyresvärde

	Area, kvm
Arbetsförmedlingen	7 555
Wipro Infrastructure Engineering AB	10 435
Ulnö AB	5 443
Totalt area	23 433
Del av affärsområdets hyresvärde	21 %

AO Östersund per 31 december	2019	2018
Antal fastigheter totalt	35	27
Östersund	31	24
Övriga Jämtland	4	2
Uthyrbar area, tusen kvm	127	106
Hyresvärde, mkr	140	120
Ekonomisk vakans, %	5	4
Hyresduration, år	4,0	4,5
Fastighetsvärde, mkr	1 504	1 320
Direktavkastning, %	6,5	6,0
Driftöverskott, mkr	93	75
Överskottsgrad, %	73	72



Marie Karlstedt, förvaltningsadministratör, Marcus Carlsson, affärsansvarig och Leif Byström, teknisk förvaltare.

Affärsområde Östersund

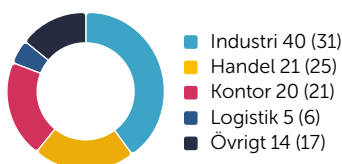
Affärsområde Östersund utgjorde 13 procent (12) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2019. Affärsområdet omfattar 35 fastigheter (27) med en uthyrbar area om 127 000 kvadratmeter (106 000). Hyresvärdet uppgick till 140 miljoner kronor (120) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (96).

Handel står för 26 procent av hyresvärdet. Handelskategorin utgörs främst av Lillänge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden där hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Coop med flera inryms. Utöver Lillänge är beståndet koncentrerat till Stadsdel Norr och Odenskog.

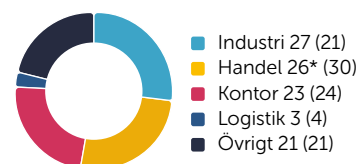
Fastigheterna i Stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands Fältjägarregementets logement uppförda på 1910-talet. Området består främst av kontor och lokaler för skolverksamhet. Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel där NP3 bland annat har Ahlsell, Swedol och Svensk Cater som hyresgäster.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den låga ekonomiska vakansen. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor. Tillväxten har under 2019 varit god med en ökning i fastighetsvärdet om 14 procent och hyresvärdet med nära 17 procent.

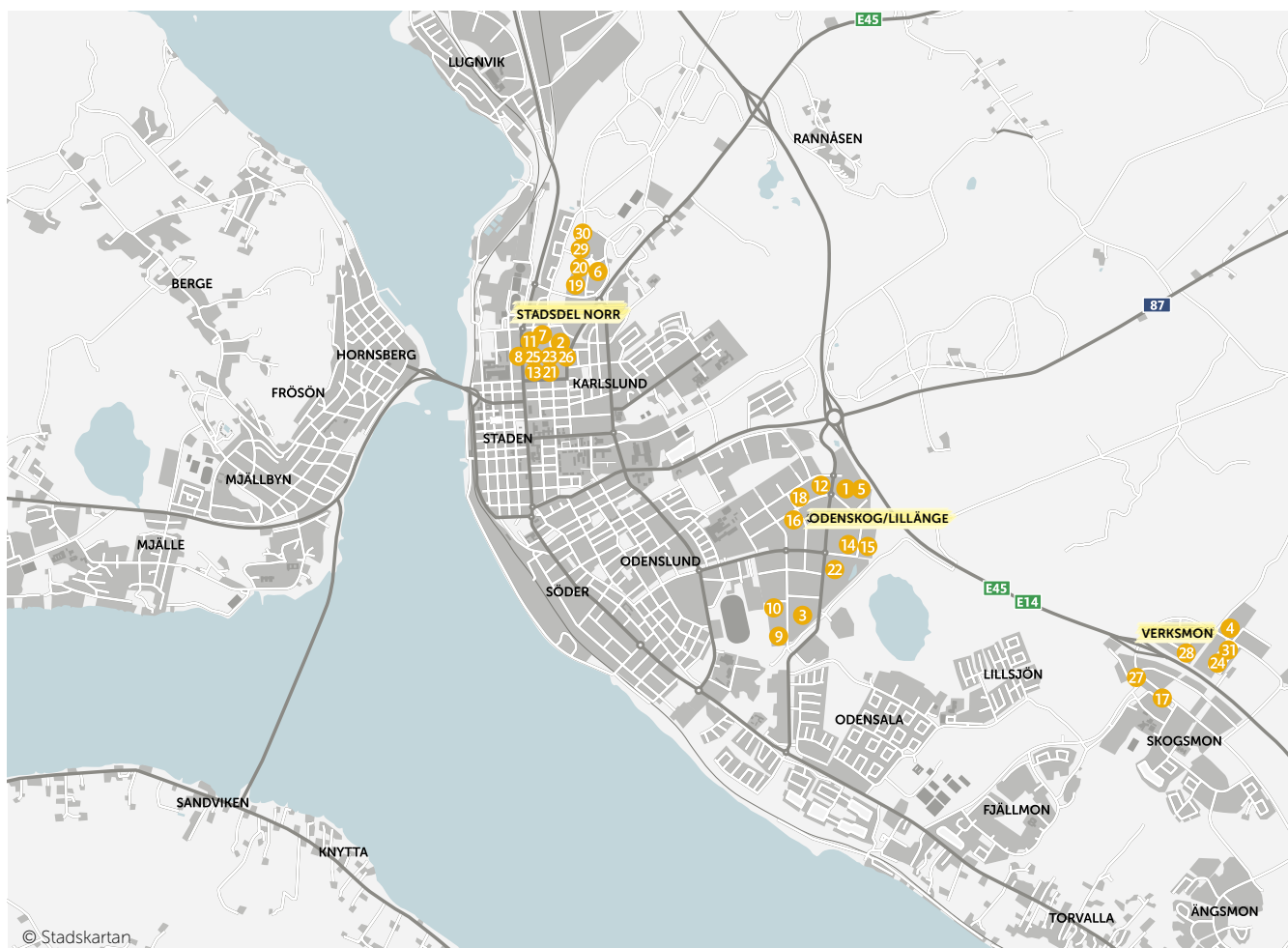
Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



*Varav B2B 17 % (16)



Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Östersund						19	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3	Östersund	Kontor	1 864
1	Ångvålden 5	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	12 506	20	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Östersund	Kontor	1 516
2	Lugnet 7	Armégränd 3-7	Östersund	Kontor	11 326	21	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Östersund	Kontor	1 466
3	Hejaren 5	Hagvägen 30	Östersund	Industri	11 075	22	Bandsågen 11	Hagvägen 17	Östersund	Industri	1 305
4	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235	23	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Östersund	Handel	1 296
5	Ångvålden 7	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	8 167	24	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Östersund	Industri	1 281
6	Lastbilen 1	Arenavägen 4	Östersund	Industri	7 390	25	Fältjägaren 11	Kanslihusgränd 5	Östersund	Kontor	930
7	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Östersund	Kontor	6 943	26	Lugnet 11	Infanterigatan 21	Östersund	Kontor	930
8	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Östersund	Övrigt	5 603	27	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	Östersund	Industri	876
9	Svarven 6	Odenskogsvägen 42	Östersund	Industri	5 527	28	Flottaren 1 o 3	Plankvägen 4	Östersund	Industri	660
10	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Östersund	Industri	5 328	29	Hjultraktorn 4	Arenavägen 5	Östersund	Mark	0
11	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Östersund	Övrigt	5 169	30	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Östersund	Mark	0
12	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 720	31	Virkesmätaren 6	Störvägen 9	Östersund	Mark	0
13	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Östersund	Kontor	4 469	Övriga					
14	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Östersund	Handel	4 014		Brunflo-Ånge 3:1	Centrumvägen 55	Brunflo	Industri	3 519
15	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Östersund	Handel	2 632		Namn 3:1	Myrviksvägen 22	Berg	Industri	1 042
16	Traktorn 1	Vallvägen 6	Östersund	Handel	2 025		Kånkback 1:246	Kånkback 106	Ragunda	Industri	1 027
17	Busken 1	Splintvägen 5	Östersund	Kontor	2 012		Så 2:91		Åre	Mark	0
18	Trucken 7	Chaufförvägen 17	Östersund	Industri	1 925						

Affärsansvarig:

Niklas Brander Tfn 090 695 34 75
niklas.brandar@np3fastigheter.se

Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Umeå:

- Balticgruppen
- Diös
- Hemfosa Fastigheter
- Nyfosa



Maria Paringer, affärschef norr, Niklas Brander, affärsansvarig, Annelie Connysson, förvaltningsadministratör och Daniel Lundberg, teknisk förvaltare. Ralph Hedlund, teknisk förvaltare, anställd sedan februari 2020, saknas på bilden.

Affärsområde Umeå

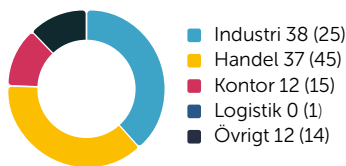
NP3s affärsområde Umeå utgjorde 15 procent (13) av NP3s totala fastighetsvärde på balansdagen. Affärsområdet omfattar 58 fastigheter (46) med en uthyrbar area om 192 000 kvadratmeter (159 000). Hyresvärdet uppgick till 170 miljoner kronor (138) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 procent (97). Handel utgör den dominerande fastighetskategorin med 40 procent (47) av hyresvärdet i affärsområdet.

I affärsområde Umeå ingår även Skellefteå där NP3 äger 24 fastigheter som står för 27 procent (19) av affärsområdets hyresvärde. Skellefteå är en av flera kompletteringsmarknader i beståndet vid sidan av regionstäderna. Större hyresgäster i Skellefteå är Optronic Partner, Trampolinhuset Skellefteå och XL Bygg. Under året har fastighetsbeståndet i Skellefteå, via tre separata förvärv, utökats med elva fastigheter med totalt 25 500 kvadratmeter uthyrbar area. I Skellefteå utgörs beståndet främst av industrifastigheter samt en mindre del handel.

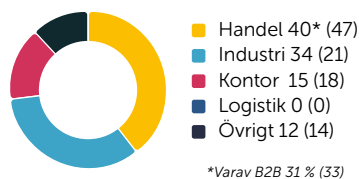
Fastigheterna i Umeå är koncentrerade kring Östteg, Ersboda och Västerslätt. Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till det nya handelsområdet, Söderslätt, där IKEA har etablerat sig. På Östteg innehar NP3 såväl B2B-handel-, industri- och kontorsfastigheter samt mark. NP3 är en stor fastighetsägare på Ersboda som är Umeås största handelsområde. Inriktningen på beståndet ligger på handel inriktat mot konsument. På Ersboda finns bland annat hyresgäster som Electrolux Home, NetOnNet samt MIO möbler. På Västerslätt ligger tyngdpunkten på business-to-business-handel med hyresgäster som Axfood och Swedol.

Umeå är en stabil marknad med goda framtidsutsikter och stabil efterfrågan som återspeglar sig i den låga ekonomiska vakansen. Umeå har en stark inflyttning och stabil tillväxt där kommunens mål är att ha 200 000 invånare år 2050.

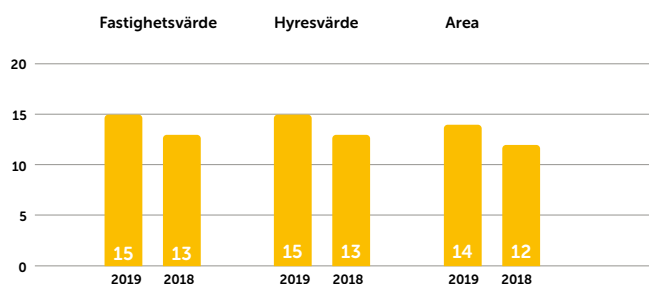
Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-9
Tecknade hyresavtal	9
Netto	0

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	1
Utgående vakansvärde	5

Största hyresgästerna, baserat på hyresvärde

Area, kvm

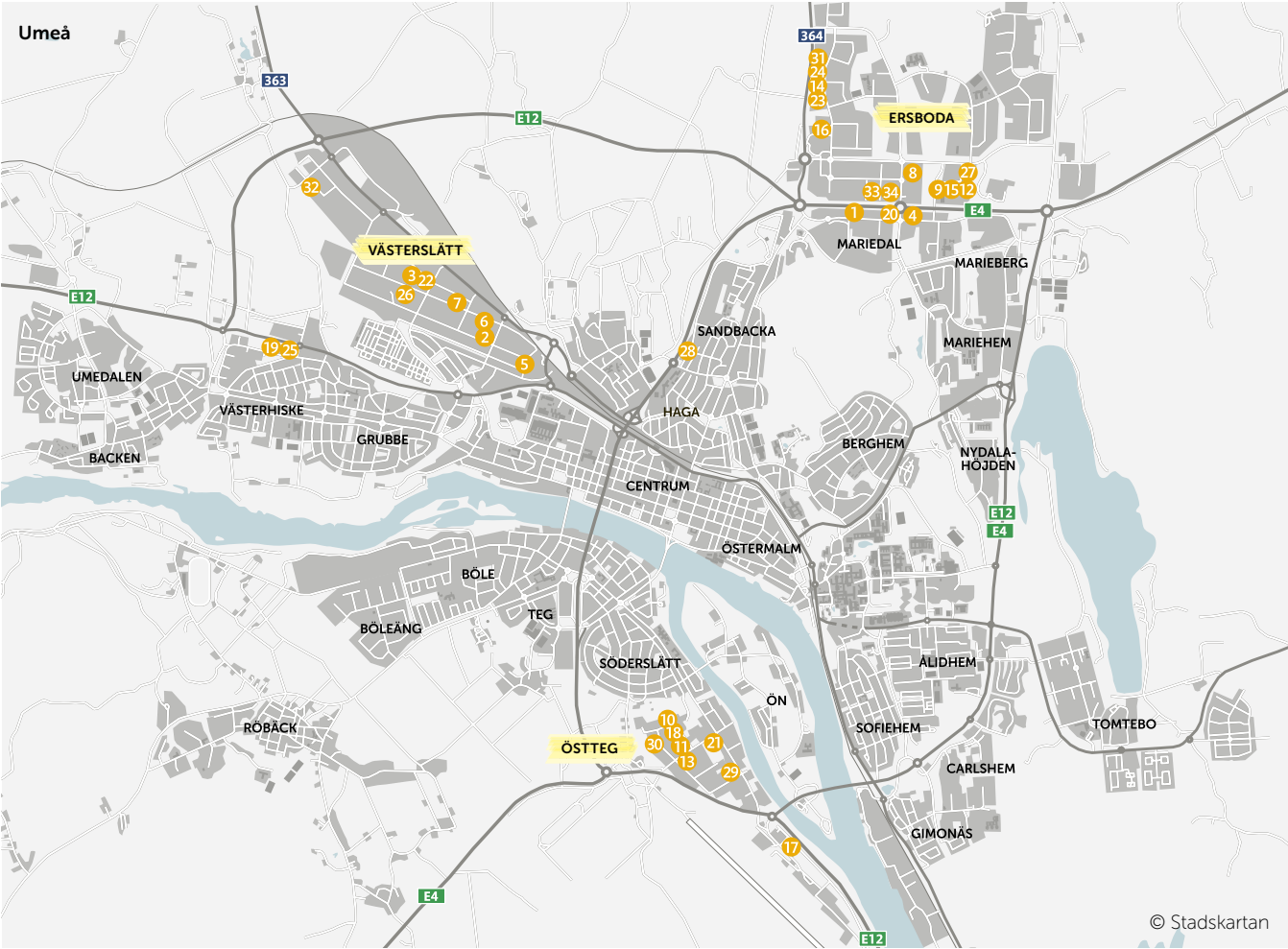
Skanska Sverige AB	4 803
Mariedals Möbler i Umeå (MIO)	6 727
Länstrafiken i Västerbotten AB	9 626
Totalt	21 156
Del av affärsområdets hyresvärde	13 %

AO Umeå per 31 december

2019

2018

Antal fastigheter totalt	58	46
Umeå	34	33
Skellefteå	24	13
Uthyrbar area, tusen kvm	192	159
Hyresvärde, mkr	170	138
Ekonomisk vakans, %	3	3
Hyresduration, år	4,5	4,9
Fastighetsvärde, mkr	1 738	1 373
Direktavkastning, %	6,7	6,5
Driftöverskott, mkr	98	83
Överskottsgrad, %	70	70



Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Umeå											
1	Björnjägaren 3	Björnvägen 7	Umeå	Handel	11 242	18	Matrisen 2	Lärlingsgatan 9	Umeå	Handel	2 850
2	Vevstaken 9	Spårvägen 10	Umeå	Handel	10 925	19	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8-10	Umeå	Industri	2 760
3	Ledningen 1	Strömvägen 3-5	Umeå	Övrigt	9 626	20	Björnjägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	Handel	2 461
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Umeå	Kontor	8 500	21	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	Kontor	2 430
5	Rälsbussen 5	Industrivägen 2	Umeå	Industri	7 671	22	Ledningen 2	Strömvägen 1	Umeå	Industri	2 083
6	Generatoren 7	Förrådvägen 11-15	Umeå	Handel	6 939	23	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Umeå	Logistik	2 068
7	Rälen 3	Förrådvägen 12	Umeå	Industri	5 340	24	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Umeå	Övrigt	2 058
8	Laven 2	Formvägen 16	Umeå	Kontor	5 219	25	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Umeå	Industri	1 829
9	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Umeå	Handel	5 200	26	Spänningen 5	Förrådvägen 23	Umeå	Handel	1 686
10	Schablonen 6	Lärlingsgatan 10-14	Umeå	Industri	5 127	27	Buket 2	Bruksvägen 3	Umeå	Industri	1 680
11	Matrisen 6	Lärlingsgatan 1	Umeå	Kontor	4 686	28	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Handel	1 562
12	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 635	29	Maskinen 7	Lärlingsgatan 41	Umeå	Industri	1 506
13	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Umeå	Kontor	4 599	30	Schablonen 3	Lärlingsgatan 20	Umeå	Kontor	1 409
14	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Umeå	Övrigt	4 328	31	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	Handel	1 360
15	Cementgjuteriet 6	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 116	32	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	Logistik	899
16	Länken 2 o 3	Gräddvägen 3	Umeå	Handel	3 574	33	Singeln 17	Formvägen 10	Umeå	Kontor	857
17	Flygaren 1 o 3	Flygplatsvägen 19	Umeå	Kontor	3 155	34	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	Kontor	515



Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Skellefteå											
1	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	Handel	6 628	17	Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	1 426
2	Nybruket 5	Industrivägen 38-42	Skellefteå	Industri	6 316	18	Älggräset 4	Brogatan 39	Skellefteå	Industri	1 110
3	Företagaren 3	Företagsvägen 34	Skellefteå	Industri	4 722	19	Muttern 3	Verkstadsvägen 14	Skellefteå	Industri	1 077
4	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Skellefteå	Handel	4 629	20	Släpvagnen 2	Tjarnvägen 40	Skellefteå	Handel	1 012
5	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Skellefteå	Handel	4 325	21	Motorn 11	Verkstadsvägen 11	Skellefteå	Industri	849
6	Porsen 2	Brogatan 29	Skellefteå	Industri	3 396	22	Motorn 9	Verkstadsvägen 15	Skellefteå	Kontor	545
7	Rikthyveln 1	Hyvelgatan 15	Skellefteå	Industri	2 883	23	Älggräset 3	Brogatan 37	Skellefteå	Industri	341
8	Lagret 7	Lagergatan 3D	Skellefteå	Industri	2 832	24	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Skellefteå	Mark	0
9	Utköraren 1	Nålvägen 3	Skellefteå	Industri	2 283						
10	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Skellefteå	Handel	2 110						
11	Utköraren 2	Filtergränd 4	Skellefteå	Industri	2 030						
12	Rikthyveln 3	Hyvelgatan 1	Skellefteå	Industri	1 980						
13	Släpvagnen 3	Tjarnvägen 38	Skellefteå	Handel	1 822						
14	Motorn 8	Tjarnvägen 26	Skellefteå	Industri	1 795						
15	Släpvagnen 1	Tjarnvägen 36	Skellefteå	Handel	1 486						
16	Gradsågen 2 o 3	Risbergsgatan 81	Skellefteå	Industri	1 459						

Affärsansvariga:

Henrik Forsberg, Luleå

Tfn 0920 450 777,

henrik.forsberg@np3fastigheter.se

Niclas Wikman, Piteå

Tfn 0911 184 94,

niclas@np3fastigheter.se

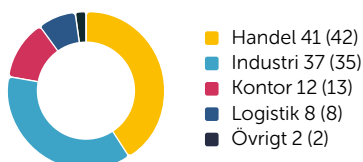
Andra större fastighetsägare av kommersiella lokaler i Luleå:

- Hemfosa Fastigheter
- Nyfosa
- Galären i Luleå
- Diös

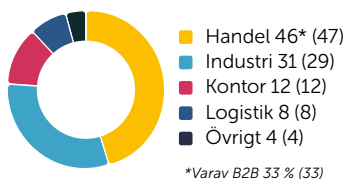


Henrik Forsberg, affärsansvarig, Ulf Larsson, teknisk förvaltare och Niclas Wikman, affärsansvarig,

Area per fastighetskategori (%)



Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Affärsområde Luleå

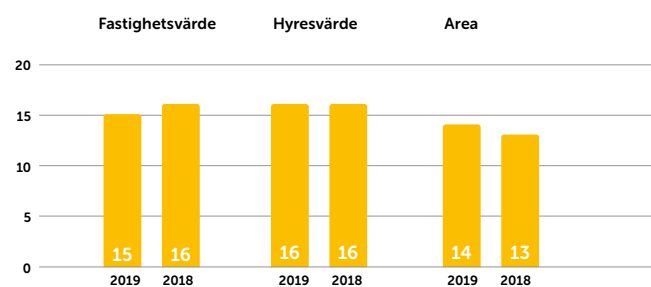
NP3s affärsområde Luleå utgjorde 15 procent (16) av NP3s totala fastighetsvärde per 31 december 2019. Affärsområdet omfattar en uthyrbar area om 181 000 kvadratmeter (176 000) fördelat över 39 fastigheter (38). Hyresvärdet uppgick till 178 miljoner kronor (170) med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (94). Handel utgör den största fastighetskategorin med 46 procent (47) av hyresvärdet, följt av industri som står för 31 procent (29). Beståndet i Luleå kommun står för 49 procent (48) av affärsområdets hyresvärde följt av Piteå som står för 20 procent (21). Därutöver står beståndet i Gällivare, Kiruna och Boden för sammanlagt 30 procent av affärsområdets hyresvärde.

Områden i Luleå där NP3 primärt är verksamt i är Storheden och Notviksstan som är beläget strax utanför Luleå centrum, Bergnäset som ligger nära flygplatsen samt Porsödalén i närheten av universitetet.

Stora hyresgäster i Luleå är Scania, Postnord och Mekonomen. I Piteå äger NP3 nästan uteslutande externhandel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys (Dagab Inköp & Logistik), Rusta och Dollarstore.

Affärsområde Luleå var vid ingången av året det näst största affärsområdet i förhållande till fastighetsvärde. På balansdagen låg Luleå på fjärde plats i storleksordning. Fastigheterna i affärsområdet är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna.

Affärsområdets andel i procent av det totala beståndet



Nettouthyrning, mkr

Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-15
Tecknade hyresavtal	18
Netto	3

Vakansförändring, mkr

Ingående vakansvärde 1 jan	11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	5
Utgående vakansvärde	16

Största hyresgästerna, baserat på hyresvärde

Area, kvm

Scania CV AB	10 079
Postnord	7 275
Dagab Inköp & Logistik	5 514
Totalt	22 868
Del av affärsområdets hyresvärde	11 %

AO Luleå per 31 december	2019	2018
Antal fastigheter totalt	39	38
Luleå	20	18
Boden	1	1
Gällivare	4	4
Kiruna	3	4
Piteå	11	11
Uthyrbar area, tusen kvm	181	176
Hyresvärde, mkr	178	170
Ekonomisk vakans, %	9	6
Hyresduration, år	3,7	3,7
Fastighetsvärde, mkr	1 719	1 659
Direktavkastning, %	6,7	6,7
Driftöverskott, mkr	113	94
Överskottsgrad, %	71	68

Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Luleå					
1	Räfsan 4	Depåvägen 2	Luleå	Logistik	18 251
2	Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 117
3	Räfsan 5	Depåvägen 4C-G	Luleå	Industri	8 850
4	Skotet 1	Banvägen 11A-B	Luleå	Industri	7 936
5	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Luleå	Logistik	6 330
6	Ödlan 6	Ödlegatan 6	Luleå	Handel	5 202
7	Notviken 4:48	Banvägen 13, Spantgatan 5	Luleå	Handel	4 502
8	Storheden 1:26	Handelsvägen 3C	Luleå	Industri	2 994
9	Storheden 1:5	Besiktningsvägen 6 o 12	Luleå	Industri	2 719
10	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Luleå	Logistik	2 633
11	Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055
12	Mjölner 32 o 33	Föreningsgatan 5	Luleå	Industri	1 660
13	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Luleå	Industri	1 655
14	Storheden 1:51 o 1:57	Betongvägen 20	Luleå	Industri	1 628
15	Bergnäset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 486
16	Storheden 1:55	Bertongvägen 10	Luleå	Handel	1085
17	Storheden 1:33	Besiktningsvägen 9	Luleå	Industri	890
18	Bergnäset 3:6 o 3:7	Industrivägen 19-20	Luleå	Industri	789
19	Bergnäset 3:38 o 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
20	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	0
Gällivare					
	Gällivare 12:334	Vouskojärvivägen 11-23	Gällivare	Industri	15 953
	Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 022
	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Gällivare	Handel	3 437
	Gällivare 57:22	Metallvägen 4	Gällivare	Industri	1 221
Kiruna					
	Välten 8 (Krämaren 4)	Österleden 12	Kiruna	Handel	16 263
	Linbanan 2	Linbanevägen 1	Kiruna	Handel	3 323
	Släpvagnen 10	Forvägen 29-31	Kiruna	Industri	1 198
Piteå					
1	Stadsön 8:50	Fläktgatan 6-14	Piteå	Handel	7 793
2	Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	5 348
3	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Piteå	Logistik	4 390
4	Stadsön 8:5	Reläggatan 4	Piteå	Industri	4 020
5	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Piteå	Handel	3 541
6	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Piteå	Handel	3 400
7	Öjebyn 3:462	Turbovägen 7	Piteå	Handel	3 260
8	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Piteå	Handel	3 190
9	Stadsön 8:38	Fabriksgatan 8-10	Piteå	Handel	2 215
10	Stadsön 8:37	Fabriksgatan 4-6	Piteå	Handel	1 922
11	Stadsön 8:15	Fabriksgatan 5	Piteå	Handel	800
Boden					
	Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910



Aktien och ägarna

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 6 912 aktieägare (5 261). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 113 kronor (61) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 6 140 miljoner kronor (3 315). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 907 miljoner kronor (693) vid periodens slut.

Årets högsta betalkurs var 116,60 kronor och noterades den 23 december. Årets lägsta kurs noterades den 2 januari och var 59,90 kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under 2019 var 87,21 kronor (57,07). Under 2019 steg aktien med 85 procent (17) att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 59 procent (9,7) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg 57 procent (13). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 90,2 procent under 2019 (22,5) att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 62,4 procent (12,5). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade en uppgång med 34,6 procent (-4,16).

Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,40 kronor per stamaktie (3,00) för verksamhetsåret 2019, en höjning med 13 procent, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kronor per aktie.

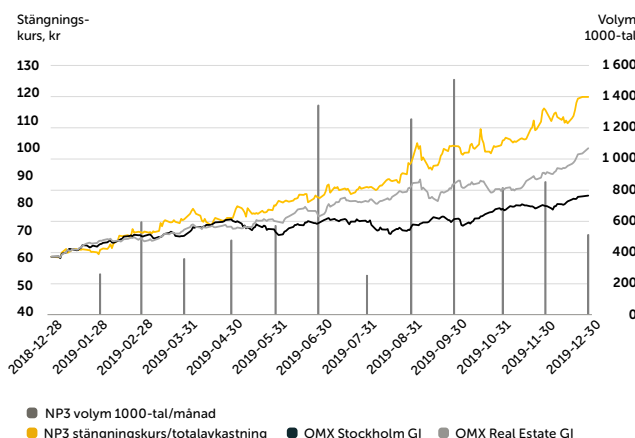
Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3 procent (4,9) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 234 miljoner kronor (211) vilket är en ökning med 11 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 51 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

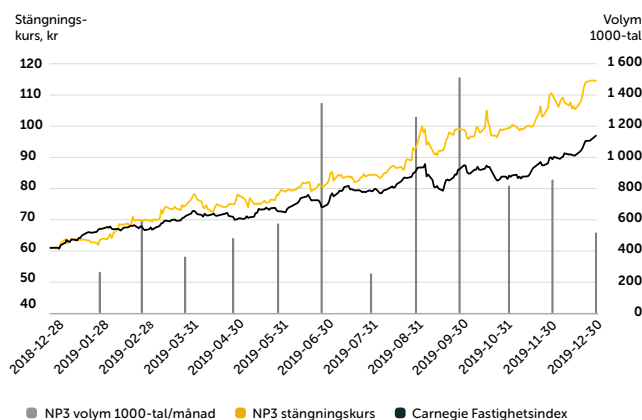
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital uppgick till 4 140 miljoner kronor (3 464) varav preferenskapital 795 miljoner kronor (690) och innehav utan bestämmande inflytande 8 miljoner kronor (6). Totalt fanns 54 338 946 stamaktier och 24 850 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 61,42 kronor per stamaktie (50,93). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (32). Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 3 823 miljoner kronor (3 141) vilket motsvarar 70,36 kronor per stamaktie (57,81). Aktiekursen vid periodens slut var 184 procent (120) av det egna kapitalet per stamaktie och 161 procent (106) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



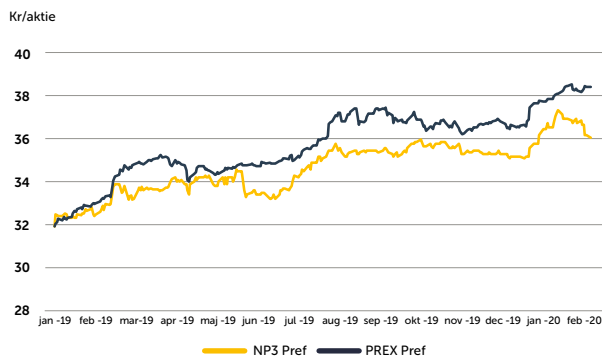
NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



Preferensaktiens utveckling

NP3s preferensaktie noterades på Nasdaq Stockholm den 12 mars 2018. I grafen nedan visas preferensaktiens utveckling i jämförelse med PREX Pref vilket är ett aktieindex som inkluderar alla preferensaktier som är utgivna av de noterade fastighetsbolagen i Sverige på Nasdaqs huvudlista. Indexet är viktat utifrån preferensaktiernas börsvärde. Den implicita direktavkastningen för preferensaktien (årlig utdelning/aktiekurs) ligger över avkastningen för indexet.

Aktiesparutveckling

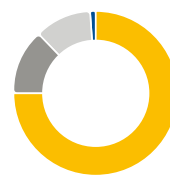


Implicit direktavkastning



Källa: Pangea Research, Thomson Reuters. Avser perioden 2019-01-01 till 2020-02-04.

Ägarkategorier, aktiekapitalandel



- Svenska juridiska personer 75,0 %
- Svenska fysiska personer 13,5 %
- Utländska juridiska personer 11,0 %
- Utländska fysiska personer 0,5 %

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	30 dec 2019	28 dec 2018	Helår 2019	Helår 2018	Helår 2019	Helår 2018	Helår 2019	Helår 2018
Stamaktie	113,00	61,00 kr	61	118	17 %	20 %	3,1 mkr	2,5 mkr
Preferensaktie	36,50	31,91 kr	57	37	79 %	47 %	2,5 mkr	0,7 mkr

Ägarstruktur

Pilarna indikerar ökning/minskning av aktieslaget från 2018-12-31 och siffran inom parentes avser innehav och röster per 2018-12-31.

Aktieägare per 31 dec 2019	Antal stamaktier		Antal preferensaktier		Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 484 267	↑	2 066 707	↓	19,6 % (22,8)	24,1 % (23,5)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 371 061	↑	-		14,4 % (14,0)	20,0 % (18,9)
Fjärde AP-fonden	3 737 534	↑	2 364 012	↑	7,7 % (6,4)	7,0 % (6,8)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 581 051	↑	-		5,8 % (4,3)	8,1 % (5,7)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	778 998	↓	2 267 806	↑	3,9 % (3,3)	1,8 % (2,0)
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000		640 000		2,8 % (2,9)	2,9 % (2,9)
SEB Investment Management	1 863 108	↑	41 118	↓	2,4 % (0,7)	3,3 % (0,8)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-		1 666 666	↑	2,1 % (2,0)	0,3 % (0,3)
Handelsbanken Liv	1 072 269		585 848	↓	2,1 % (2,7)	2,0 % (2,1)
J.A. Göthes AB	1 041 600		416 686		1,8 % (1,9)	1,9 % (1,9)
RBC Investor Services Bank S.A.	123 459	↑	1 200 000	↑	1,7 % (1,6)	0,4 % (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 178 516	↑	-		1,5 % (0,7)	2,1 % (0,9)
Ulf Greger Jönsson	-		1 056 785	↑	1,3 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	1 035 867	↓	-		1,3 % (5,4)	1,8 % (6,3)
Peg Capital Partners AB	-		581 189		0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Andra AP-fonden	516 648	↑	-		0,7 % (0,6)	0,9 % (0,7)
Öhman Bank S.A.	322 924	↓	138 093		0,6 % (0,6)	0,6 % (0,6)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	145 686	↓	294 348	↑	0,6 % (0,3)	0,3 % (0,3)
BLL Invest AB	225 564	↓	184 224		0,5 % (0,8)	0,4 % (0,8)
Swedbank Försäkring AB	57 271	↓	346 196	↑	0,5 % (0,4)	0,2 % (0,2)
Summa 20 största ägare	43 135 823		13 849 678		72,0 % (75,2)	78,4 % (76,4)
Styrelse och anställda*	670 720	↑	64 716	↓	0,9 % (0,8)	1,2 % (0,8)
Övriga aktieägare	10 532 403		10 935 606		27,1 % (24,0)	20,4 % (22,8)
Totalt antal aktier	54 338 946		24 850 000		100 %	100 %

*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	4 554	421 602	216 041	0,8 %	0,8 %
501 – 1 000	743	328 894	233 894	0,7 %	0,6 %
1 001 – 2 000	602	469 121	422 918	1,1 %	0,9 %
2 001 – 5 000	474	651 304	860 204	1,9 %	1,3 %
5 001 – 10 000	207	537 133	991 166	1,9 %	1,1 %
10 001 – 50 000	225	2 217 946	2 625 164	6,1 %	4,4 %
50 001 –	107	49 712 946	19 506 227	87,4 %	90,9 %
Antal aktieägare totalt	6 912	54 338 946	24 850 000	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal aktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2007	Nybildning	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2008	Nyemission	9 000	10 000	900 000	1 000 000	100
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 ⁵⁾	18 096 ⁶⁾	344 131	1 266 720	24 089 170	70
2014	Nyemission/kvittningsemission ⁷⁾	27 624 ⁸⁾	371 755	1 933 680	26 022 850	70
2014	Nyemission ⁹⁾	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 ¹⁰⁾	6 290	1 338 510	440 300	93 695 700	70
2014	Nyemission ¹¹⁾	655 805	1 994 315	45 906 350	139 602 050	70
2014	Kvittningsemission ¹²⁾	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 ¹³⁾	6 666 667	47 451 467	23 333 334,50	166 080 134,50	3,50
2014	Nyemission ¹⁴⁾	1 000 000	48 451 467	26 833 334,50	169 580 134,50	3,50
2015	Nyemission ¹⁵⁾	1 900 000	50 351 467	6 650 000	176 230 134,50	3,50
2016	Nyemission ¹⁶⁾	246 974	50 598 441	864 409	177 094 543,50	3,50
2016	Nyemission ¹⁷⁾	398 883	50 997 324	1 396 090,50	178 490 634	3,50
2016	Nyemission ¹⁸⁾	3 341 622	54 338 946	11 695 677	190 186 311	3,50
2018	Nyemission ¹⁹⁾	10 867 789	65 206 735	38 037 261,50	228 223 572,50	3,50
2018	Nyemission ²⁰⁾	10 867 789	76 074 524	38 037 261,50	266 260 834	3,50
2019	Nyemission ²¹⁾	3 114 422	79 188 946	10 900 477	277 161 311	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) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

6) Varav 4 056 aktier genom kvittning.

7) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

8) Varav 21 129 aktier genom kvittning.

9) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

10) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

11) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

12) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

13) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.

14) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.

15) Teckningskursen för emissionen uppgick till 35,60 kronor per stamaktie.

16) Teckningskursen för emissionen uppgick till 40,49 kronor per stamaktie.

17) Teckningskursen för emissionen uppgick till 50,14 kronor per stamaktie.

18) Teckningskursen för emissionen uppgick till 48,92 kronor per stamaktie.

19) Teckningskursen för emissionen uppgick till 26,50 kronor per preferensaktie.

20) Teckningskursen för emissionen uppgick till 28 kronor per preferensaktie.

21) Teckningskursen för emissionen uppgick till 32,70 kronor per preferensaktie.

Medarbetare och organisation

En av de viktigaste framgångsfaktorerna för NP3s fortsatta utveckling är engagerade och motiverade medarbetare som förstår och arbetar mot bolagets vision. I takt med att organisationen växer är det viktigt att vision, mål och strategier kommuniceras för att skapa engagemang och delaktighet hos medarbetarna.

Bolagets historiska tillväxttakt har inneburit ett fortsatt fokus på verksamhetsutveckling. Under året har NP3 stärkt organisationen med nya funktioner och aktivt arbetat vidare med utveckling och effektivisering av flera processer.

Medarbetare

NP3s organisation är platt och decentraliserad vilket främjar en entreprenöriell och kreativ kultur bland medarbetarna. Att vara fortsatt snabbfotade är en av bolagets främsta konkurrensfördelar och har varit något som värnats om i transformationen från ett litet nystartat bolag till ett börsbolag. Utifrån tydliga mål får varje medarbetare ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket skapar engagemang och arbetsglädje.

Bolagets värdegrund bygger på att medarbetarna är engagerade, trovärdiga och affärsmässiga i såväl interna som externa kontakter. Under året har NP3 genomfört ett fördjupat värdegrundsarbete där organisationen arbetat med attityder, värderingar och definitioner av hur värdegrunden kännetecknas i vardagen. Vår värdegrund utgår från våra tre värdeord – engagerad, trovärdig, affärsmässig. I likhet med tidigare år har vision och gemensamma mål brutits ned i personliga handlingsplaner som har arbetats fram i hela organisationen.

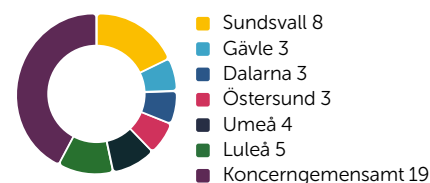
I takt med bolagets fortsatta utveckling är det avgörande att hitta *best practice* i form av gemensamma riktlinjer och arbetssätt. De gemensamma verksamhetsrutinerna utvecklas kontinuerligt och finns lättillgängliga på bolagets intranät för att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen och på så sätt uppnå skalfördelar.

NP3 har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare förutom vd. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av uppsatta mål för långsiktig tillväxt i förvaltningsresultatet, överskottsgrad, budgetar och verksamhetsutveckling. Vid utgången av året ägde stiftelsen totalt cirka 24 000 stamaktier i NP3.

Antal medarbetare uppdelade per arbetsområde



Antal medarbetare per affärsområde



Under 2019 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram för andra året i rad. Programmet används som ytterligare ett incitament för medarbetarna att aktivt bidra till värdeskapande i verksamheten. Ett personligt ägarengagemang förväntas stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen i sin helhet samt höja motivationen.

Per den 31 december 2019 hade bolaget 45 (41) medarbetare varav 16 (16) är kvinnor och 29 (25) är män. Fem personer påbörjade sina anställningar under året och en person slutade. En medarbetare i Dalarna har under 2019 arbetat åt bolaget på konsultbasis. Inom bolagets sex affärsområden finns affärsansvariga, tekniska förvaltare och förvaltningsadministratörer. De gemensamma koncernfunktionerna återfinns på huvudkontoret i Sundsvall. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget värnar om medarbetarna och uppmuntrar till en hälsosam livsstil. För att motivera till träning och motion uppmuntras medarbetarna att via en friskvårdstimme per vecka röra på sig även under arbetstid om arbetet så tillåter. Dessutom får samtliga anställda ett friskvårdsbidrag för att underlätta individuell träning på sin fritid. Samtliga anställda omfattas även av en privat sjukvårdsförsäkring. Sjukfrånvarotalet ligger på låga 0,43 procent för 2019 (0,59).

Bolaget har under året utvecklat rutinerna för det systematiska arbetsmiljöarbetet och tydliggjort ansvarsuppdelningen. Regelbundna samrådsmöten sker med bolagets skyddsombud. Inga allvarliga arbetsplatsincidenter inträffade under året.

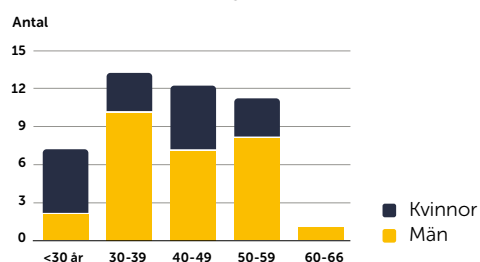
Ledning

NP3s ledning bestod för verksamhetsåret av vd, CFO, IR-chef samt COO. IR-chefen avslutade sin anställning i mars 2020. Personerna i ledningsgruppen ansvarar för sina respektive ansvarsområden inom bolaget och bereder tillsammans med vd ärenden för styrelsen. I ledningsgruppen behandlas frågor av strategisk karaktär. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning och företagskultur. Under de senaste två åren har bolaget även drivit en operativ ledningsgrupp som är en tvärfunktionell grupp vars uppgift är att verka för optimerade processer inom organisationen.



Marie Selin
COO

Medarbetarnas åldersfördelning



31 december	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antal anställda	12	19	25	36	40	44
Antal konsulter	3	1	1	1	1	1

Snittåldern för samtliga medarbetare vid årets slut var 42 år. Av 45 medarbetare var 16 kvinnor och 29 män.

Uthyrning och marknad

NP3 har sex geografiska affärsområden med egna medarbetare i varje. Organisationen är platt och i varje affärsområde finns en eller flera affärsansvariga som ansvarar för utveckling, tillväxt och marknadsföring i regionen. Dessutom finns affärsansvariga i Piteå, Skellefteå och Sollefteå som inte är egna affärsområden. 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 fastigheten och ger nöjda hyresgäster. Bolagets fokus på lokal närvaro bidrar till goda relationer med hyresgästerna.

Fastighetsförvaltning och drift

Bolaget har en egen förvaltningsorganisation som består av tekniska förvaltare på respektive ort, förvaltningsadministratörer, en projektansvarig och en förvaltningschef. Under året har ett fortsatt utvecklingsarbete bedrivits i syfte att optimera förvaltningen. Arbetet har varit såväl kvalitetshöjande som kostnadsbesparande och ytterligare steg inom systematisering, avtalsoptimering och energibesparing kommer att tas under 2020. Även erfarenhetsöverföring mellan de olika orterna bidrar med kontinuerliga förbättringar.

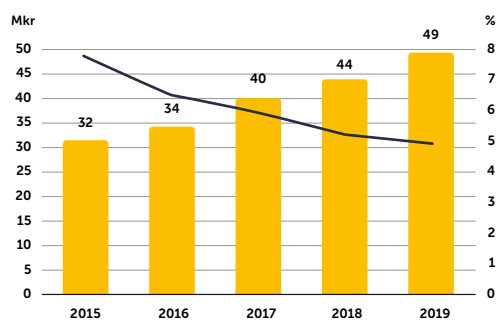
Fastighetsskötsel och drift av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom välutvecklade samarbetsavtal. Syftet är att behålla en liten och snabbfotad organisation där bolaget har de väsentliga funktionerna internt och de mer standardiserade tjänsterna hanterade av underleverantörer. Bolaget är noga med att de externa leverantörerna av fastighetsskötsel och drift tillhandahåller service och reparationer på avtalad tid och med säkerställd kvalitet.

Koncerngemensamma funktioner

De koncerngemensamma funktionerna innefattar bland annat ekonomi, finansiering, transaktioner, investerarelationer och verksamhetsutveckling. Under året har bolaget arbetat med ett flertal utvecklingsprojekt. Ekonomifunktionen har stärkts med ett par medarbetare och funktionen arbetar kontinuerligt för att effektivisera sina rutiner och processer.

Personalkostnader

■ Central administration
— Central administration/
Hyresintäkter



Kostnader för central administration uppgick under 2019 till 49 mkr (44). Kostnader för central administration i förhållande till hyresintäkter har minskat från 5,2 procent för år 2018 till 4,9 procent för år 2019.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

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

Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Bolaget har säte och huvudkontor i Sundsvall.

Organisation

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner; uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning. Vid årsskiftet hade bolaget 45 medarbetare, varav 44 är anställda av bolaget och en är inhyrd konsult.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 006 mkr (842).
- Koncernen redovisade ett driftöverskott om 718 mkr (590) och ett resultat före skatt om 934 mkr (572).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 45 mkr (37).
- Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om -26 mkr (-26) och ett resultat före skatt om 11 mkr (105).

Kommentarer till årets resultat finns på sidorna 87 och 93.

Årets väsentliga händelser

- Under året har koncernens fastighetsbestånd via förvärv vuxit med 44 fastigheter och ett värde om 1 075 mkr. Som ett resultat av renodlingen av bolagets fastighetsbestånd har koncernen under 2019 avyttrat 29 fastigheter till ett värde om 878 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter och i nybyggnation har skett med 261 mkr.
- Med stöd av bemyndigandet som erhöles vid årsstämman den 2 maj 2019 genomförde NP3 under det andra kvartalet en riktad nyemission av 3 114 422 preferensaktier till en kurs om 32,70 kr/aktie. Genom nyemissionen tillfördes NP3 cirka 100 mkr.
- Under andra halvåret 2019 har bolaget förvärvat fastigheter i Mellansverige och framförallt i Karlstad, Örebro och Västerås i enlighet med koncernens strategi att addera ett nytt affärsområde.
- Under tredje kvartalet emitterade NP3 en senior icke säkerställd obligation om nominellt 600 mkr. Obligationen löper till och med

mars 2023 med rörlig ränta om Stibor (3 mån) med en marginal om 4,00 procent per år.

- Organisationen har stärkts med fem nya medarbetare och en medarbetare har slutat.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är att fortsätta sin tillväxt genom selektiva förvärv i samtliga affärsområden inklusive de nya orterna i Mellansverige. För att bli en aktör som syns och når effektiv förvaltning i dessa orter är bolagets ambition att nå 100 000 kvadratmeter uthyrbar area per ort. NP3s fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad till målet att generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent.

Spridningen av Coronaviruset som sker just nu i Sverige och världen medför inte enbart humanitära konsekvenser utan även ekonomiska. Dessa är svåra att förutse men NP3 följer löpande utvecklingen med uppdaterade bedömningar hur företagets verksamhet kan komma att drabbas på kort och lång sikt. Ovissheten är i skrivande stund för stor för att kunna göra en kvantitativ analys av effekterna. Det är dock tydligt att många hyresgäster kommer att påverkas i svår ekonomisk situation vilket i sin tur även har effekter på NP3s verksamhet och finansiella ställning.

NP3 har på en kort tid jobbat med åtgärder för att öka beredskapen inför en kommande svår och utmanade situation som innefattar bolagets samtliga intressenter. Vi har som en del av detta infört noggranna rutiner för vår organisation hur vi agerar och förhåller oss mot omgivningen, en inställning att vara lösningsorienterade mot våra hyresgäster samt att prioritera den befintliga verksamheten framför tillväxt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 661 233 541
Årets resultat	8 574 012
Summa	1 669 807 553
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelas 3,40 kr/stamaktie	184 752 416
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	49 700 000
Balanseras i ny räkning	1 435 355 137
Summa	1 669 807 553

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 registrerade stamaktier samt 24 850 000 registrerade preferensaktier.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid årets slut	358	344	234	197	163
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid årets slut, tusen kvm	1 350	1 308	934	787	614
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	11 402	10 496	7 732	6 165	4 580
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 446	8 024	8 278	7 833	7 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	91	93	92
Överskottsgrad, % ¹⁾	71	70	71	72	74
Direktavkastning, % ¹⁾	6,7	6,6	6,9	7,2	7,8
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % ¹⁾	25,2	16,6	18,6	21,1	11,5
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	21,4	15,7	18,6	21,1	11,5
Avkastning på eget kapital, före skatt, % ¹⁾	25,3	19,2	23,0	26,0	16,0
Avkastning på förvaltningsresultat, % ¹⁾	13,4	12,8	13,1	13,1	12,3
Skuldsättningsgrad, ggr ^{1) 2)}	1,6	1,9	1,8	1,6	1,5
Skuldkvot, ggr ^{1) 2)}	9,4	9,7	9,8	8,9	8,4
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,6	3,3	3,6	3,7	4,1
Belåningsgrad, % ^{1) 2)}	58,8	61,7	60,8	58,3	56,3
Soliditet, % ¹⁾	34,7	32,4	32,5	35,3	35,9
Genomsnittlig ränta, %	2,76	2,60	2,67	2,66	2,64
Aktierelaterade, stamaktie					
Antal stamaktier vid årets slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	50 351
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339	51 548	49 227
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	61,42	50,93	47,51	41,69	35,23
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie ¹⁾	70,36	57,81	52,61	45,09	37,53
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	8,21	6,54	5,79	4,90	4,10
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	13,60	8,04	8,22	7,89	3,83
Utdelning, kr/stamaktie	3,40 ³⁾	3,00	2,70	2,40	2,15
Aktiekurs vid årets slut kr/stamaktie	113,00	61,00	52,00	46,00	43,40
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	24 850	21 736	-	-	-
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	32,00	-	-	-
Resultat, kr/preferensaktie	2,00	2,00	-	-	-
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00 ³⁾	2,00	2,00	-	-
Aktiekurs vid årets slut kr/preferensaktie	36,50	31,91	-	-	-

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner, se sidorna 114-115.

²⁾ Definitionen har ändrats och historiska nyckeltal är omräknade.

³⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2019 Kvartal 4 okt-dec	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	2019 Kvartal 1 jan-mar	2018 Kvartal 4 okt-dec	2018 Kvartal 3 jul-sep	2018 Kvartal 2 apr-jun	2018 Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade								
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång	358	344	336	338	344	284	273	277
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 350	1 309	1 266	1 290	1 308	1 132	1 061	1 043
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	11 402	10 661	10 309	10 414	10 496	8 972	8 697	8 530
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 446	8 145	8 144	8 073	8 024	7 926	8 201	8 178
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	92	93	93	92	92	92
Överskottsgrad, % ¹⁾	71	78	73	65	72	75	72	61
Direktavkastning, % ¹⁾	6,7	7,0	6,9	6,7	6,6	6,5	6,5	6,6
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, stamaktie % ¹⁾	25,2	16,6	17,0	17,2	16,6	15,8	15,9	17,8
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	21,4	14,8	15,3	15,6	15,7	15,3	15,4	17,5
Avkastning på eget kapital, före skatt % ¹⁾	25,3	17,8	18,9	18,8	19,2	18,0	18,3	19,9
Avkastning på förvaltningsresultat % ¹⁾	13,4	13,9	13,6	13,1	12,8	12,2	12,2	12,3
Skuldsättningsgrad, ggr ^{1) 2)}	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	1,7
Skuldkvot, ggr ^{1) 2)}	9,4	9,3	9,3	9,4	9,7	9,8	9,9	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,5	3,8	3,6	3,3	3,7	3,4	3,2	2,9
Belåningsgrad, % ^{1) 2)}	58,8	59,5	59,3	59,9	61,7	61,3	61,7	60,1
Soliditet, % ¹⁾	34,7	32,7	33,0	33,1	32,4	32,7	31,4	33,3
Genomsnittlig ränta, %	2,76	2,75	2,72	2,71	2,60	2,54	2,56	2,59
Aktierelaterade, stamaktie								
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	61,42	53,67	51,51	52,56	50,93	48,73	46,64	47,67
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie ¹⁾	70,36	62,35	59,70	59,85	57,81	54,53	52,38	53,18
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	2,24	2,26	2,02	1,69	2,02	1,78	1,57	1,17
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	7,76	2,06	2,06	1,73	2,71	1,98	2,04	1,31
Aktiekurs vid periodens slut kr/stamaktie	113,00	98,90	80,60	75,00	61,00	63,60	56,10	59,20
Aktierelaterade, preferensaktie								
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	24 850	24 850	24 850	21 736	21 736	10 868	10 868	10 868
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Aktiekurs vid periodens slut kr/preferensaktie	36,50	36,00	34,30	34,15	31,91	34,28	33,80	32,50

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner, se sidan 115.

²⁾ Definitionen har ändrats och historiska nyckeltal är omräknade.

Finansiering



Håkan Wallin
CFO

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 expandera. 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 att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyn arbetar bolaget med att styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Styrelsen har definierat ett antal mål för finansverksamheten:

Mål gällande kapitalbinding	Utfall
Kapitalbindningstiden ska lägst vara två år för låneportföljen	2,2 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	45 %
Förutom den ränta som är rörlig ska ränteförfallotidpunkterna fördelas över en sjuårsperiod	Uppfyllt
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst 1 år	2,4 år

Övriga mål avseende finansverksamheten	Utfall
Belåningsgraden ska uppgå till mellan 55 och 65 procent	58,8 %
Bolagets räntetäckningsgrad ska minst uppgå till 2 ggr	3,6 ggr

Skuldförvaltning

Skuldförvaltning syftar till att löpande säkerställa att bolaget, genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden, har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv förvaltning. Relationen med kreditgivare är av stor vikt för bolaget. Bolaget strävar efter att i alla hänseenden vara en stabil och betrodd motpart genom att informationen till kreditgivare ska vara transparent, korrekt och lättillgänglig.

Under bolagets uppbyggnadsfas har belåning mot kreditinstitut i huvudsak placerats mot respektive fastighet i fastighetsägande bolag vilket har medfört en stor mängd fastighetskrediter. Under 2019 har bolaget fortsatt arbeta med att effektivisera skuldförvaltningen genom att reducera antalet låne- och kreditavtal i förhållande till total kreditvolym.

Finansiering	2019-12-31	2018-12-31
Antal lån	70	68
Banklån, mkr	5 524	5 383
Obligationslån, mkr	1 375	1 132
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,76	2,60
Likvida medel, mkr	192	71
Belåningsgrad, %	59	62
Soliditet, %	35	32
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,7
Räntebindningstid, år	2,4	2,2
Skuldkvot, ggr	9,4	9,7

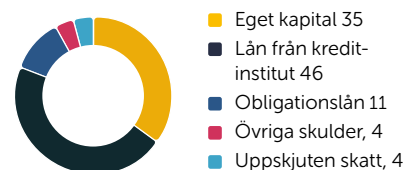
Finansieringsstruktur

Bolaget utvärderar regelbundet kapitalbehov, baserat på intjäningsförmåga, nettoinvesteringssvolym, värdeutveckling i koncernens fastigheter och utrymme till covenant i kreditavtal.

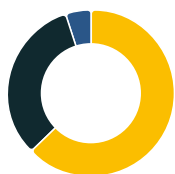
En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital som är tillräckligt stort i relation till verksamheten och till ett pris avvägt mot risk. För att hantera risken för brist på tillgängligt kapital arbetar NP3 med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 2,2 år (2,7) med förfall fördelade enligt tabell nedan. NP3 arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstid utifrån behov och bedömning av marknadsförhållanden.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar), 6 705 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 11 402 mkr, uppgick till 59 procent (62) per 31 december 2019. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj, uppgick till 9,4 ggr (9,7).

Eget kapital och skulder, %



Räntebas 31 december 2019



- Stibor med golv 4 360 mkr
- Stibor utan golv 2 236 mkr
- Fasträntelån 343 mkr

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 6 984 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till införandet av ny redovisningsprincip för leasing enligt IFRS 16, från och med kvartal 1 2019, som uppgick till 71 mkr vid slutet av kvartal 4 2019. De räntebärande skulderna exklusive ovan skulder om 71 mkr uppgick till 6 913 mkr (6 542) varav bankfinansiering 5 524 mkr (5 383), obligationslån 1 375 mkr (1 132), övriga räntebärande skulder 42 mkr (43) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 28 mkr (16).

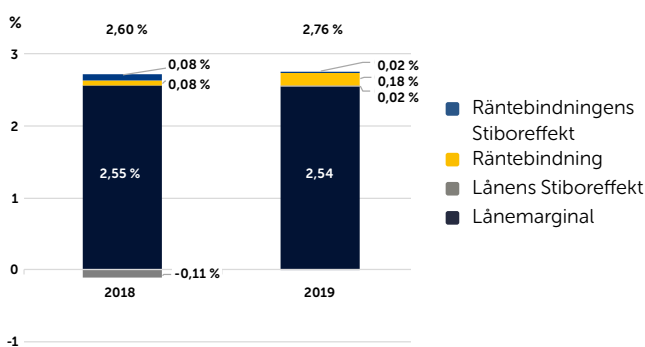
Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 80 procent (82) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 20 procent (18) av totala räntebärande skulder, exklusive leasingsskulder. Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 563 mkr (305). Bolaget har kreditlöften avseende förlängning av dessa med en löptid på 3 till 4 år vilket medför att de klassificeras som långfristiga i rapporten över finansiell ställning.

Under senare delen av tredje kvartalet 2019 tog bolaget upp ett nytt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3,5 år och förfall den 13 mars 2023. Samtidigt återköptes 200 mkr av befintligt obligationslån 2017/2021 vilket innebar att skuldbeloppet för detta lån minskade till 400 mkr. Dessutom använde NP3 sin möjlighet att med kapital från det nya obligationslånet förtidslösa sitt obligationslån 2016/2019 med 156 mkr vilket hade förfalldatum 15 december 2019.

Räntebindning

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,76 procent (2,60). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,10 procent och för obligationslån 4,42 procent. Den högre genomsnittliga räntan för hela ränteportföljen om 2,76 procent är framför allt hänförlig till effekter av en högre andel räntesäkring och längre räntebindning, samt en högre STIBOR-ränta vid slutet av 2019 jämfört med 2018.

Genomsnittlig räntenivå 2018 och 2019



För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används lån till fast ränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Under året har bolaget fortsatt att arbeta aktivt med derivatportföljen där ytterligare swapavtal har tecknats i takt med att befintliga avtal närmat sig sin slutdag. Som ett resultat av detta arbete var räntebindningstiden vid årets slut 2,4 år jämfört med 2,2 år vid årets ingång. Vid årsskiftet var cirka 45 procent (34) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1 och 10 år enligt tabell på sidan 66. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor tre månader.

Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor	+ 0,5 %	+ 18 mkr
Förändring Stibor	+ 1,0 %	+ 36 mkr

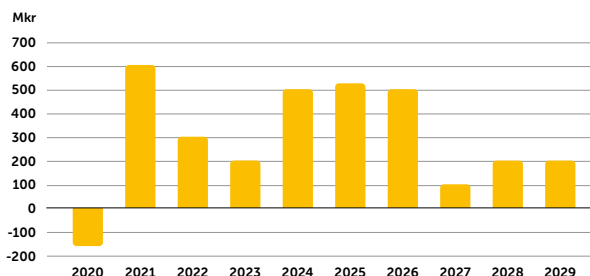
Derivat

Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -36 mkr (-24) vid rapportdagen vilket medfört en negativ värdeförändring under året om -11 mkr (-22) i resultatet.

Nettoexponeringen av NP3s derivatportfölj per sista december är totalt 2 967 mkr med förfall till och med slutet av 2029. Avtalen har tecknats med tre olika kreditgivare.

Förfallotid derivat



Åtaganden i låneavtal

Banklån

Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långivarna. Om åtagandena inte efterlevs 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 åtaganden är att dotterbolagen ska vara helägda samt att koncerninterna avtal ska vara marknadsmässiga. Utöver detta har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter/tomträtter till bankerna. Samtliga åtaganden mot bankerna är uppfyllda.

Obligationslån

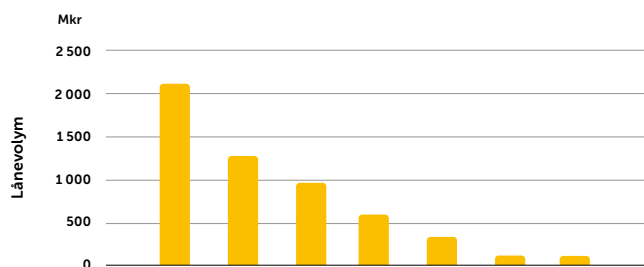
Bolaget har tre utestående ramar för obligationslån, dessa har tre finansiella åtaganden enligt tabell.

Åtaganden	2017/2021	2018/2022	2019/2023
Nettobelåning	< 70 %*	< 70 %	< 70 %
Räntetäckningsgrad	> 1,5 ggr	> 1,8 ggr	> 1,8 ggr
Soliditet	> 25 %	> 25 %	> 25 %

*samt får ej överstiga 65 % vid två på varandra efterföljande rapporttillfällen.

Vidare finns vissa informationsåtagande vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning härutöver ska obligationslånet vara noterat vid Nasdaq OMX. Samtliga åtaganden är uppfyllda.

Kreditportföljens fördelning per långivare



Relationerna med bankerna är av central betydelse för bolagets framtida tillväxt. NP3 har successivt adderat fler kreditgivare i takt med att bolaget vuxit. Diagrammet ovan visar kreditportföljens fördelning per bank som är långivare till bolaget per 31 december 2019.

Börsnoterade obligationslån 2019-12-31

Löptid	Rambelopp	Utestående belopp	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfallodag
2017/2021	700 mkr	400 mkr	4,41 %	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800 mkr	375 mkr	5,07 %	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800 mkr	600 mkr	4,02 %	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån								
	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
31 december	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
-12 mån	-3 127	-1 961	3 483	3 492	4,78	3,95	50	54
1-2 år	602	-163	797	25	0,33	1,43	12	0
2-3 år	300	599	393	738	0,70	0,21	6	11
3-4 år	200	300	200	1 035	0,32	2,15	3	16
4-5 år	500	200	500	200	0,69	0,32	7	3
5-10 år	1 525	1 025	1 525	1 025	0,93	1,29	22	16
Summa resp. genomsnitt	0	0	6 899	6 515	2,76	2,60	100	100

Ovanstående derivat avser underliggande bas för ränta och således är det ej derivat för framtida räntebetalningar. I genomsnittlig ränta ovan har hänsyn tagits till räntederivat.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån												
	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
31 december	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
-12 mån	1 563	305	2,11	2,23	-	157	-	6,50	1 563	462	23	7
1-2 år	1 372	1 603	2,05	2,00	400	-	4,41	-	1 772	1 603	26	24
2-3 år	1 638	1 262	2,07	1,97	375	600	5,07	4,03	2 013	1 862	29	29
3-4 år	292	1 851	2,01	2,00	600	375	4,02	4,55	892	2 226	13	34
4-5 år	598	298	2,25	2,02	-	-	-	-	598	298	9	5
5-10 år	61	64	2,20	1,73	-	-	-	-	61	64	1	1
Summa resp. genomsnitt	5 524	5 383	2,10	2,00	1 375	1 132	4,42	4,54	6 899	6 515	100	100

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Strukturerat riskarbete

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

De väsentliga risker som bolaget är utsatt för påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i affärsområdena tillsammans med 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. Nedanstående riskfaktorer avser de generella risker som

över en konjunkturcykel bedöms skulle kunna ha en påverkan på NP3s verksamhet. Riskavsnittet har sålunda inte direkt tagit hänsyn till de omedelbara risker som det nya coronaviruset skulle kunna ha på samhälle och ekonomin samt i förlängning på bolagets verksamhet. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är indirekt desamma som för koncernen.

Hyresintäkter och förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat i tillväxtorter i främst de norra delarna av Sverige. Fastigheterna rymmer ett stort antal hyresgäster med kommersiell verksamhet fördelat inom kategorierna handel, industri, lager/logistik och övrigt. Spridningen i geografi, antal kontrakt, bransch och kategori ger stabilitet. Risk kopplat till hyresgäster påverkas av det allmänna affärsklimatet. Minskade hyresintäkter eller inställda betalningar påverkar resultat, kassaflöde och på sikt även marknadsvärdering av bolagets fastigheter.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Minskade hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Bolaget arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt som ger en stabil förfallostruktur på kontraktsporföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunkturkänslig än t.ex. lokaler i centrumlägen, vilket minskar risk.	■	■
Kundförluster, kreditrisk	NP3s primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Bolagets affärsansvariga har en nära relation till hyresgästerna och följer löpande upp marknadsläget. Vid förvärv och nya uthyrningar görs kreditprövningar och vid behov kompletteras avtalet med säkerheter i form av garantier. Riskpolicyn anger att maximalt fem procent av hyresvärdet ska vara exponerat mot enskild hyresgäst.	■	■
Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för bland annat el, vatten, värme och snöröjning. Extrema väderförhållanden och oförutsedda händelser kan få påverkan på kostnad för fastighetsskötsel och försäkring.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska riskexponeringen för kostnadsökningar inom drift genom löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar med leverantörer i syfte att sänka kostnaderna. Genom att hyresgästen ofta själv står för kostnaderna för el, vatten, värme och snöröjning, minskar bolagets exponering för variationer.	■	■

Förvärv och investeringar

Bolaget är ett tillväxtbolag och genomför en stor mängd transaktioner varje år vilket är förenat med viss risk. Detsamma gäller investeringsverksamheten med hyresgäst Anpassningar och projekt för ny- till- och ombyggnad. Felaktiga förvärvs- eller investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och lägre avkastning på kapital. Bolagets organisation har stor erfarenhet och kompetens avseende förvärv och försäljningar och har en väl inarbetad process för att minska risk i transaktioner. Bolaget gör inte större investeringar på spekulation utan på i förhand givna villkor.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Transaktion	Transaktionsrelaterade risker utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska brister. Även vissa risker för skatter och juridiska tvister finns.	Förvärv av fastigheter görs i enlighet med bolagets strategiska plan och en beslutsprocess där hänsyn tas till marknadsförutsättningar och risk. Vid varje förvärvssituation görs en noggrann analys och Due Diligence. Risker hanteras via avtal i form av garantier mot säljaren och priset baseras på en extern värdering.	■	■
Investeringar i befintliga fastigheter samt ny- till- och ombyggnader	Risker i projektinvesteringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisker.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny- till- eller ombyggnader görs mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Krav ställs på entreprenörer gällande miljöhänsyn och bedömning av arbetsmiljörisk genomförs vid varje projekt.	■	■

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Fastighetsvärden

Bolagets fastigheter värderas till verkligt värde varje kvartal och värdeförändringen redovisas över resultatet. Värdet påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastning och kalkylräntor. Marknadens avkastningskrav är en faktor som bolaget inte kan påverka men genom den geografiska spridningen av fastigheter på tillväxtorter bedöms risk för väldigt kraftiga värdeförändringar under kort tid som låg.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Lägre marknadsvärde på fastigheter	Fallande marknadsvärden på bolagets fastigheter.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädling och vidareutveckling av befintliga fastigheter. Risken för fallande marknadsläge på en viss ort minskas genom fastigheternas geografiska spridning.		

Skatt

Förändringar i skattelagstiftning såsom nivån på företagsbeskattning, ränteavdragsbegränsningar, fastighetsskatt eller andra tillämpliga skatter har påverkan på bolagets resultat. Risk i felaktig tolkning eller tillämpning av lagar och regler gällande moms och skatt kan få konsekvenser för resultat och ställning. Skatt påverkar dessutom kalkyler och kan få inverkan på värderingsberäkningar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Skattelagstiftning	Förändringar i skattelagstiftningen såsom företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Bolaget har ett tydligt och okomplicerat upplägg avseende skatt. Kontinuerlig utbildning inom området görs och vid behov tas hjälp av externa skattekonsulter.		

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden och räntenivåer. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler. För mer information, se not 24, sid 110.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Finansiering och refinansiering	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till avsevärt ökade kostnader.	Bolagets planerade expansionstakt är beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken att inte kunna erhålla finansiering arbetar bolaget med ett flertal finansieringskällor och lägger stort vikt vid en väl avvägd låneförfallostruktur. Bolaget har ett väl fungerande samarbete med bankerna.		
Ränterisk	Räntekostnader är en väsentlig kostnads-post för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde.	För att begränsa ränterisk över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde används lån till fast ränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar.		
Motpartsrisk, bank	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framförallt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering till bolaget.	Bolagets motpartsrisker inom bank hanteras genom att upplåning inte koncentreras till ett fåtal banker utan istället fördelats på framförallt fem banker och på så sätt minskas den totala motpartsrisken i bankmedel, upplåning och derivat.		

Effekt på belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 dec 2019

Förändring, %	-15	-10	-5	0	5	10	15
Värdeförändring, mkr	-1 710	-1 140	-570	0	570	1 140	1 710
Belåningsgrad, %	69	65	62	59	56	53	51

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 dec 2019

Förändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Uthyrningsgrad, %	82	87	92	97	ET
Räntetäckningsgrad, %	3,0	3,3	3,6	3,8	ET

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Miljörisk

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande risk för bolaget. Däremot är miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter av betydelse och kan få påverkan på bolaget om saneringsbehov uppstår.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Miljörisk kopplat till föroreningar	Om förorenad mark upptäcks på någon av bolagets fastigheter finns det risk för att den måste saneras och bolaget kan åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande.	Bolaget har god kontroll över på vilka fastigheter som det bedrivs tillståndspliktig verksamhet och kontrollerar alltid tidigare verksamhet vid förvärv av fastigheter. Bolaget är inte och har inte tidigare varit föremål för något krav avseende avhjälpande eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.	■	■

Medarbetare och organisation

Bolagets human- och strukturkapital är dess viktigaste tillgång och utvecklingen är till hög grad beroende av förmågan att kunna behålla och motivera medarbetare. En välmående organisation och nöjda medarbetare ökar dessutom möjligheten till goda rekryteringar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Medarbetare	NP3 har en relativt liten personalstyrka där vissa nyckelfunktioner är personberoende och förlusten av en eller flera nyckelpersoner kan innebära att bolaget inte når uppsatta mål.	Bolaget arbetar utifrån upprättade policyer och rutinbeskrivningar vilket gör verksamheten mindre sårbar vid ett eventuellt skifte av personal. Medarbetarna deltar aktivt i processförbättringar inom sina områden vilket skapar engagemang och arbetsglädje. Bolagets medarbetare samlas regelbundet för att dela kunskap och erfarenheter.	■	■
Korruption och oetiskt beteende	Risk att anställda uppträder på ett sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Bolaget accepterar inga former av hot, mutor eller oetiskt uppträdande. Riktlinjer för det finns i bolagets hållbarhetspolicy samt policy för affäretik. Etiska frågor diskuteras även löpande vid personalträffar för att synliggöra och skapa kunskap inom dessa frågor.	■	■

Rapportering och intern kontroll

Bolagets finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning samt följa de lagar och redovisningsregler som är tillämpliga. En missvisande rapport skulle kunna ge osäkerhet hos investerare och leda till negativ kurspåverkan och ökad riskpremie. Risk finns att bristfälliga interna rutiner och/eller oegentligheter orsakar störningar eller skada i verksamheten.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Missvisande rapportering	Medvetna eller omedvetna fel i bolagets externa rapportering.	Bolaget har en väl fungerande intern kontroll och en kultur som bygger på ordning och reda. Rapporteringsfunktionen utgörs av kompetent och erfaren personal som löpande följer utvecklingen av lagar, praxis och förändrade redovisningsregler.	■	■

IT

Med dagens nyttjande av ny teknik hamnar frågor om informationssäkerhet och IT-säkerhet lätt i centrum då nya risker och hot blir synliga och behöver hanteras. Arbetet med IT-säkerhet är centralt, vilket förstärks av aktuella lagar som omarbetats, till exempel GDPR, regulatoriska branschkrav samt krav från Finansinspektionen. En viktig del av arbetet med IT-säkerhet handlar om att förstå olika hotbilder, hantera sannolikheter för att utsättas för skada samt att balansera kostnader för ett starkare skydd mot värdet av det man skyddar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
IT och informationssäkerhet	Risken för att bolaget utsätts för cyberattacker, det vill säga elektroniska angrepp mot informationssystem, teknisk infrastruktur, datornätverk eller persondatorer. En växande användning av mobila enheter, uppkopplade mot bolagets nätverk, har gjort angreppspunkterna fler för potentiella attacker.	Funktionen för IT är utkontrakterad till en professionell leverantör som är certifierad avseende informationssäkerhet. I upphandlingen har NP3 noga bedömt de levererade tjänsternas kvalitet och ställt höga krav på leverantörens kunskaper inom IT-säkerhet. NP3 använder sig endast av tillförlitliga och standardiserade system och plattformar för sin IT-miljö. Enligt en rapport från PWC* är det "den ovetande medarbetaren" där en medarbetare omedvetet skadar bolaget som står för den största risken. För att begränsa den mänskliga faktorn har NP3 högt ställda krav på processer och intern styrning och kontroll gällande informationssäkerhet. *PWC - Nordic Cyber Crime Survey 2020	■	■

Hållbarhet

NP3s hållbarhetsarbete utgår från att ta långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Frågor om långsiktigt värdeskapande och hållbarhet är en integrerad del av den övergripande styrningen av företaget för vilka styrelse och vd är ytterst ansvariga.

Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i NP3s hållbarhetspolicy som baseras på FN:s Global Compacts tio internationella principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorruption. Under 2019 har NP3 accelererat hållbarhetsarbetet dels genom att ha infört ett system för mätning och uppföljning av bolagets klimatavtryck, dels genom att ha integrerat ett urval av FN:s globala mål för hållbar utveckling i vår verksamhet.

FN:s medlemsländer har fattat en överenskommelse om 17 mål för att uppnå ekonomisk, social och miljömässig hållbar

utveckling i världen till år 2030. Under 2019 har NP3 analyserat vilka av dessa 17 globala mål som vi genom vår verksamhet har möjlighet att bidra till. Utifrån detta arbete har sju globala mål valts ut där NP3 anser sig ha störst möjlighet att påverka. Genom att integrera dessa sju mål i verksamheten når NP3 alla de tre dimensionerna av hållbar utveckling som fastslagits i de globala målen: ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Fokusområde		Hur NP3 arbetar med frågan	FN:S Globala mål
 Hållbara samhällen och långsiktig ekonomisk tillväxt	Ekonomiskt resultat Av styrelsen beslutade finansiella mål.	Skapar förutsättningar för en hållbar ekonomi genom att dels ge avkastning på det kapital som ägarna investerat i verksamheten, dels genom att fastigheterna skapar värde för kunderna: deras affär, medarbetare och ägare.	
	Marknadsnärvaro	Bidrar till sysselsättning och köpkraft samt till ett aktivt lokalt näringsliv.	 
	Indirekt ekonomisk påverkan	Skapar indirekt arbetstillfällen genom NP3s underleverantörer.	
	Antikorruption - Hållbarhetspolicy - Affärsetikpolicy	NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, t.ex. mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.	
 Miljö	Städer och samhällen Miljöpolicy	Bolaget arbetar med förbättring av våra tekniska installationer och med att ersätta fossilt bränsle med miljövänlig teknik. Vi tar fram långsiktiga hållbara lösningar för att åtgärda fastigheters miljörisker och miljöskulder. Miljöcertifiering övervägs vid nyproduktion samt större om- eller tillbyggnationer.	
	Energi Miljöpolicy	NP3 ska årligen minska den totala energiförbrukningen (kwh) i jämförbart bestånd.	
	Utsläpp och avfall Miljöpolicy	NP3 ska verka för att kontinuerligt minska verksamhetens koldioxidutsläpp samt sträva efter att minimera det avfall som går till deponi och förbränning.	

Fokusområde		Hur NP3 arbetar med frågan	FN:S Globala mål	
 Miljö	Lagefterlevnad miljö Miljöpolicy	NP3 bedriver ett miljöarbete som alltid följer eller överträffar gällande miljölagstiftning och andra miljökrav som berör verksamheten	 	
	Miljöutvärdering av leverantörer Miljöpolicy	Bolaget ställer miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster hos entreprenörer och leverantörer.		
 Arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor	Anställning Personalhandbok	NP3 arbetar med tydliga policyer och verksamhetsrutiner som skapar struktur mellan bolaget och dess medarbetare. Alla anställda med undantag av vd omfattas av kollektivavtal.		
	Hälsa och säkerhet i arbetet - Personalhandbok - Hållbarhetspolicy	NP3 ska erbjuda en god arbetsmiljö. På så sätt främjar vi fysiskt och socialt välbefinnande och förebygger arbetsrelaterade skador och sjukdomar. Arbetsmiljön ska vara säker för NP3s medarbetare och uppfylla de krav som följer av lagar och avtal.	 	
	Mångfald och jämställdhet Jämställdhetspolicy	På NP3 är det en självklarhet med jämställdhet. Det bidrar till ökad kvalitet, effektivitet, innovation och lönsamhet. Alla medarbetares gemensamma kompetens och kraft behövs för att driva utvecklingen och förbättringsarbetet i vår verksamhet.	 	
	Icke-diskriminering - Jämställdhetspolicy - Verksamhetsrutin för kränkande särbehandling och trakasserier	NP3 arbetar för att diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma inom bolaget.	  	
	Social utvärdering av leverantörer Hållbarhetspolicy	NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners.	 	

Miljö

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter. Vår framgång i detta arbete berör genom våra hyresgäster ett stort antal människors trivsel och arbetsmiljö. Miljöfrågorna integreras i det dagliga arbetet och verksamheten ska bedrivas resurseffektivt. NP3 arbetar kontinuerligt med att minska bolagets påverkan på miljön. I det sammanhanget är minskningen av energiförbrukning ett viktigt mål. NP3 försöker alltid välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön.

NP3 ska:

- Integrera miljöfrågorna i verksamheten så att företaget uppfyller myndigheters och kunders krav.
- Arbeta proaktivt för att tillsammans med hyresgäster värna om en hållbar miljö.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning i t.ex. byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

NP3 har under 2019 infört system för mätning och uppföljning och har för första gången möjlighet att redovisa klimatavtryck för de fastigheter där bolaget har rådighet över energiförbrukningen.

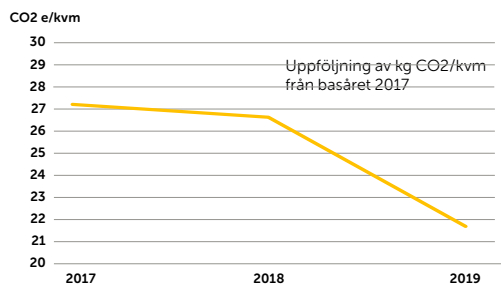
Fastigheternas energiförbrukning är, såsom för de flesta fastighetsbolag, den största klimatpåverkande faktorn och är därmed även NP3s viktigaste miljöfråga. NP3 använder sig till stor del av individuell mätning och debitering, vilket innebär att hyresgästerna betalar sin egen energi. I samarbete med våra hyresgäster försöker vi hitta olika lösningar för att spara energi. Ett sätt är att teckna hyresavtal med kallhyra där kostnaden blir tydlig för hyresgästen vilket ger högre incitamentet för att minska energiåtgången. 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. Under 2019 bedrevs inga egna verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

NP3s fokusområden för energi 2019

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter	Mål om certifieringar rapporteras i kvartalsrapporterna.
Energi och utsläpp	Styrs av hållbarhetspolicyn. Basår 2017, uppföljning av nyckeltal årligen.

Koldioxidutsläpp

NP3 mäter och följer, i jämförbart bestånd, koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme, vilket även innefattar delar av hyresgästernas förbrukning. För att minska vår totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen genom driftsoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning då värdet för 2019 först utkommer 2020. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även där med ett års eftersläpning. För 2021 och framåt har bolaget beslutat att köpa CO₂-neutral el för att minska koldioxidutsläppen ytterligare.



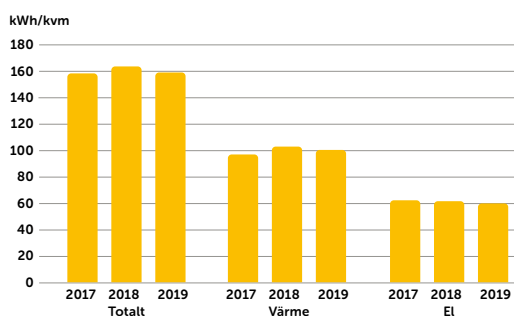
Miljöcertifiering

NP3 har som mål att miljöcertifiera större ombyggnader och nyproduktion. Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsprogram. NP3 har på balansdagen fyra miljöcertifierade fastigheter. Två om- eller nybyggnadsprojekt har startats under året där miljöcertifiering har påbörjats.

Fastighetsbeteckning	Stad	Hyresgäst	Miljö-certifiering
Cementgjuteriet 5	Umeå	NetOnNet	Green Building
Cisternen 26	Umeå	Skanska	BREEAM
Ödlan 6	Luleå	Axfood	Green Building
Släpvgagnen 6	Östersund	Swedol	Green Building

Mätning av energiförbrukning

NP3 har under 2019 arbetat med att systematisera uppföljning och energiåtgärder gällande el- och fjärrvärme för de fastigheter där bolaget har rådighet över energiförbrukningen. För de 32 fastigheter som följdes upp under 2018 uppgick normalårskorrigerad energiåtgång (snittförbrukning) för 2017 till 179 kWh/kvm och för 2018 till 163 kWh/kvm. Efter att uppföljning för resterande del av beståndet införts har den totala snittförbrukningen för 2017 reviderats till 158 kWh/kvm medan snittförbrukningen för 2018 fortsatt uppgick till 163 kWh/kvm. För 2018 innebar det en ökning med 3 procent. Efter under året vidtagna energiåtgärder uppgick snittförbrukningen för 2019 till 159 kWh/kvm i jämförbart bestånd. Detta innebar en besparing på 2,4 procent jämfört med 2018 och en ökning på 0,4 procent jämfört med 2017.



Med kvadratmeter avses (LOA) uthyrbar area.

Investering i energibesparande åtgärder

NP3 investerar kontinuerligt i effektivare system för el, värme och ventilation i fastigheterna och minskar därmed förbrukning och miljöpåverkan. Några exempel på investeringar av denna typ som utförts under 2019 redovisas nedan.

- Fältjägaren 3, byggnad 2, Östersund, montage av cirka 1 500 energiglas i befintliga fönster, beräknad energibesparing 22 %.
- Slagan 4, Sundsvall, installation av frånluftsvärmepump, ombyggnad av ventilation och värme, beräknad energibesparing 25 %.
- Vivstamon 1:62, Sundsvall, ombyggnad av ventilation samt styr och reglerfunktioner beräknad energibesparing 15 % på värme.
- Vandringsmannen 1, Sundsvall, byte av styr och regler, undercentral samt byte till EC-fläktar i ventilationsaggregat beräknad energibesparing 26 %.
- Baggen 3, Sundsvall, i samband med ombyggnad för Mittnorrlands Djursjukvård installerades två värmepumpar och frikyla nyttjas från borrhål, beräknad energibesparing 50 %.
- Fortlöpande utbyte till in- och utvändiga LED-armaturer på våra fastigheter.

Medarbetare

Trivsel och god hälsa bidrar till en bra arbetsmiljö och har stor betydelse för den långsiktiga utvecklingen av såväl individ som företag. Arbetsmiljön ska uppfylla krav enligt lagar och avtal samt vara säker och sund, både ur fysisk, psykisk och social synvinkel. Målet är att ingen ska bli sjuk av eller skadad i jobbet. NP3 står för en trygg anställning och har ett proaktivt förhållningssätt till hälsa och säkerhet och förbättrar kontinuerligt vår medvetenhet, kompetens och kunskap inom området.

NP3 stödjer aktivt motion och förebyggande hälsa. Välmående och friska medarbetare gynnar bolaget. NP3 som arbetsplats ska ha en sund balans mellan arbete och fritid. Arbetsplatsen ska vara fri från mobbning, särbehandling eller annan kränkande behandling, alla medarbetare ska känna sig trygga och respekten för olik tänkande ska säkras.

NP3 eftersträvar att det finns en balans mellan könen såväl bland ledare som medarbetare. Alla medarbetare ska ges samma möjligheter. Vid rekrytering eller befordran av medarbetare utgår bolaget från de kvalifikationer som krävs oberoende av kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet, funktionsvariation eller ålder.

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Mångfald och lika möjligheter	Styrs av jämställdhetspolicyn. I rutin för trakasserier finns vägledning hur drabbad och bolaget hanterar frågan.
Hälsa och säkerhet	NP3 har under 2019 utvecklat rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete. Samråd hålls regelbundet där bolagets skyddsombud medverkar. Riskkartläggning är genomförd för 2019. Rutiner finns i personalhandboken för hantering av hälsorelaterade frågor.

Utfall 2019

- Inga fall avseende trakasserier har rapporterats under 2019.
- Sjukfrånvaron för bolaget under 2019 var låga 0,43 %.

Affärsetik

I bolagets hållbarhetspolicy betonas de principer som styr NP3s förhållande till medarbetare, affärspartner och andra intressenter. Policyn är godkänd av NP3s styrelse. Utöver hållbarhetspolicyn har NP3 tagit fram en policy för affärsetik som är mer detaljerad gällande frågor om mutor och upphandlingar. I policyn för affärsetik finns även konkret vägledning för exempelvis representation och gåvor. NP3s hållbarhetspolicy ger tydliga riktlinjer för hur ett ansvarsfullt företagande ska bedrivas genom att sammanfatta koncernens syn på bland annat mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och antikorrupcion, jämte miljöansvar. Samtliga medarbetare omfattas av och ska följa hållbarhetspolicyn.

Utvärdering av leverantörer

Leverantörer, återförsäljare, konsulter samt övriga affärspartner uppmanas att tillämpa principerna som följer av NP3s hållbarhetspolicy. Vid utvärdering av framtida och nuvarande leverantörer ska principerna i policyn tillämpas. Arbetet med mänskliga rättigheter i leverantörsledet säkerställs genom utbildningsinsatser och krav på självkontroll.

Respekt för mänskliga rättigheter

NP3 stöder och respekterar skyddet av mänskliga rättigheter och säkerställer att medverkan till brott mot mänskliga rättigheter inte förekommer. NP3 har ett tydligt gränssnitt mot leverantörer där de informeras om vikten av att de agerar i enlighet med NP3s värdegrund. När underleverantörer anlitas ska hållbarhetspolicyn fungera som en viktig vägledare vid utvärdering av leverantörerna.

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Antal bekräftade fall av korruption. Antal samarbetsavtal som avslutats på grund av fall av korruption	Etiska frågor diskuteras kontinuerligt av styrelse och ledning samt styrs av policy för affärsetik och hållbarhetspolicy. Möjlighet att rapportera misstanke om överträdelse till medlem av revisionsutskottet.

Utfall 2019

- Inga rapporterade fall av korruption eller missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning, eller misstanke om sådana, under 2019.
- Inga ärenden avseende avsteg från hållbarhetspolicyn eller policyn för affärsetik inrapporterades under 2019.

Väsentliga risker

Hållbarhetsrisker utvärderas årligen tillsammans med andra risker av ledning och styrelse. De väsentliga hållbarhetsriskerna rör leverantörsled, mutor/korruption samt hälsa och säkerhet. Hanteringen av hållbarhetsrisker är en integrerad del av bolagets riskhantering. Läs mer om NP3s riskhantering på sidorna 67-69 under avsnitten:

- Miljörisk
- Förvärv och investeringar
- Medarbetare och organisation

Bolagsstyrningsrapport

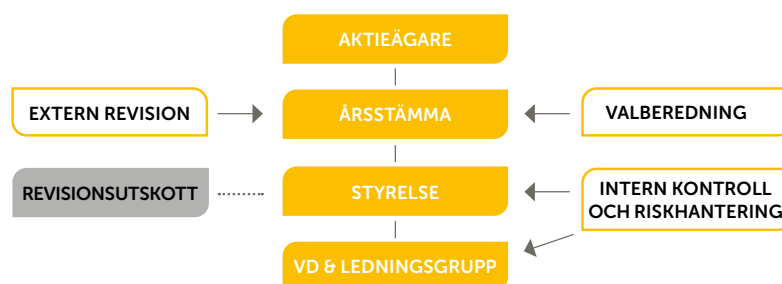
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, den vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt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

Externa regelverk

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

Viktiga interna regelverk

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



Bolagsordning

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Aktier och aktieägare

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

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

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

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("innestående belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om tio procent varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt innestående belopp. Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kronor och eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna

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

Bolagsstämma

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

Årsstämma 2019

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

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

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

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

Inför årsstämman 2020

Inför årsstämman den 15 juni 2020 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 3,40 kr per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kr per preferensaktie.
- att ersättning till den verkställande direktören ska utgöras av fast lön, rörlig lön om högst tre månadslöner, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension.
- att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Bemyndigandet får inte utnyttjas i större utsträckning än att totalt 5 400 000 stamaktier och 10 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2020/2023 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

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

Valberedning inför årsstämman 2020

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

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

Johannes Wingborg är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

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

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

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

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2019 bestått av sex ordinarie ledamöter med Anders Nilsson som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning. För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Wahlén närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i revisionsutskottet. Styrelseledamöterna har inte rätt till något avgångsvederlag.

Styrelsens ansvar

Enligt svensk aktiebolagslag och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar i styrelsen för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordförande ska fortlöpande hålla kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd.

Styrelsens arbete under 2019

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

Ersättningsutskott

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

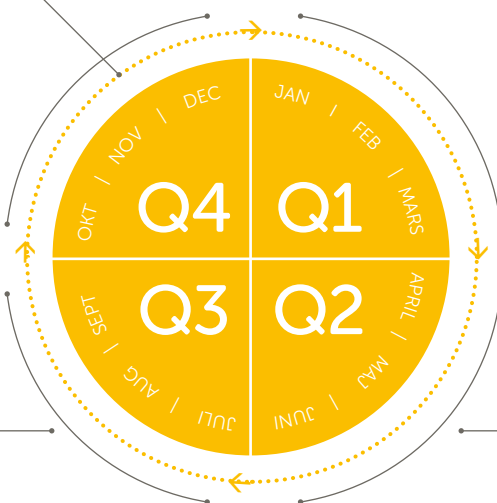
- Bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande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

Styrelsens arbetsår

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

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

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



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

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

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2019 ingick styrelseledamöterna Åsa Bergström och Gunnar Lindberg. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär att:

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

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

Verkställande direktör

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

ning. Vidare ska vd upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets koncernledningsgrupp, vilken för närvarande består av bolagets vd, CFO och COO. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende. Styrelsen bedömer att en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla ledande

befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. I bolaget har inrättats långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

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

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontanterersättningen får uppgå till högst 25 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Den rörliga kontanterersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en koppling till affärsstrategin eller att utformas så att ökad intressegemenskap uppnås mellan ledande befattningshavare och bolagets aktieägare. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning avslutats ska bedömas/ fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterersättning till vd. Såvitt avser rörlig kontanterersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar vd för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

För vd ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontanterersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontanterersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp.

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

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

Upphörande av anställning

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

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

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

Beaktande av nuvarande lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har nuvarande lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen i sin helhet fullgör de ersättningsrelaterade uppgifter som typiskt sett åligger ett ersättningsutskott. I dessa arbetsuppgifter ingår att bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman, dock åtminstone senast vart fjärde år. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar till bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I syfte att undvika intressekonflikter ska styrelseledamöter som deltar i behandling av och beslut avseende ersättning till ledande befattningshavare vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna. I beredningen av ersättningsrelaterade frågor används när så bedöms nödvändigt extern rådgivning.

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

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avsteg sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

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

Revision

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

Intern kontroll

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

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

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

Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt att förvärv av fastigheter rapporteras korrekt. Inbyggda kontroller mellan olika rapporter och system utvecklas och förbättras kontinuerligt. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen två gånger per år och gör en särskild granskning av bolagets interna kontroll. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid delårsrapporter och årsredovisning före publicering.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policyer:

Finanspolicy

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

Utdelningspolicy

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

Värderingspolicy

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

Policy för Information och IR

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

Insiderpolicy

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

Hållbarhetspolicy och policy för affärsetik

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

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

Styrelse



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

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

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

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

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

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

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

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

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

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

April 2020

Anders Nilsson

ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.

Född 1964.

Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.

MIA BÄCKVALL JUHLIN

Styrelseledamot sedan 2019.

Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds Universitet

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Poularde AB och i Bluecall Digital AB.

Bakgrund:

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

LARS GÖRAN BÄCKVALL

Styrelseledamot sedan 2010.

Född 1946.

Väg- och vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

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

GUNNAR LINDBERG

Styrelseledamot sedan 2016.

Född 1950.

Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

Övriga uppdrag:

Suppleant i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag.

Bakgrund:

Tidigare aktieförvaltare av Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Småbolag Sverige.

ANDERS NILSSON

Styrelseordförande från 2017

och styrelseledamot sedan 2011.

Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

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

NILS STYF

Styrelseledamot sedan 2019.

Född 1976.

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

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

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

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

Ledning

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



ANDREAS WAHLÉN

*Vd sedan 2008.
Född 1980.*

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

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema AB.

Bakgrund:

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

Aktieinnehav i bolaget:

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



CARL LINTON

Chef Investerarrelationer (IR) sedan 2015. Född 1972.

Carl Linton avslutade sin anställning i NP3 i mars 2020.

Övriga uppdrag:

Styrelsesuppleant i Schumacher Sthlm Living Aktiebolag och Samalsar AB.

Aktieinnehav i bolaget:

1 500 stamaktier och 20 099 teckningsoptioner.



MARIE SELIN

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

Högre företagsekonomisk utbildning – TBV.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland och Fastigo Aktiebolag.

Bakgrund:

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

Aktieinnehav i bolaget:

4 000 stamaktier och 36 621 teckningsoptioner.



HÅKAN WALLIN

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

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

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

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

Aktieinnehav i bolaget:

34 426 teckningsoptioner.

Övriga operativa ledande befattningshavare



JENS LENNEFELDT

*Affärsansvarig, Gävle sedan 2017.
Född 1984.*

Aktieinnehav i bolaget:

5 295 stamaktier, 50 preferensaktier samt 14 110 teckningsoptioner.



MATTIAS LYXELL

*Förvaltningschef sedan 2018.
Född 1969.*

Aktieinnehav i bolaget:

500 stamaktier, 100 preferensaktier samt 4 448 teckningsoptioner.



MARIA PARINGER

*Affärschef Norr sedan 2018.
Född 1974.*

Aktieinnehav i bolaget:

12 542 teckningsoptioner.



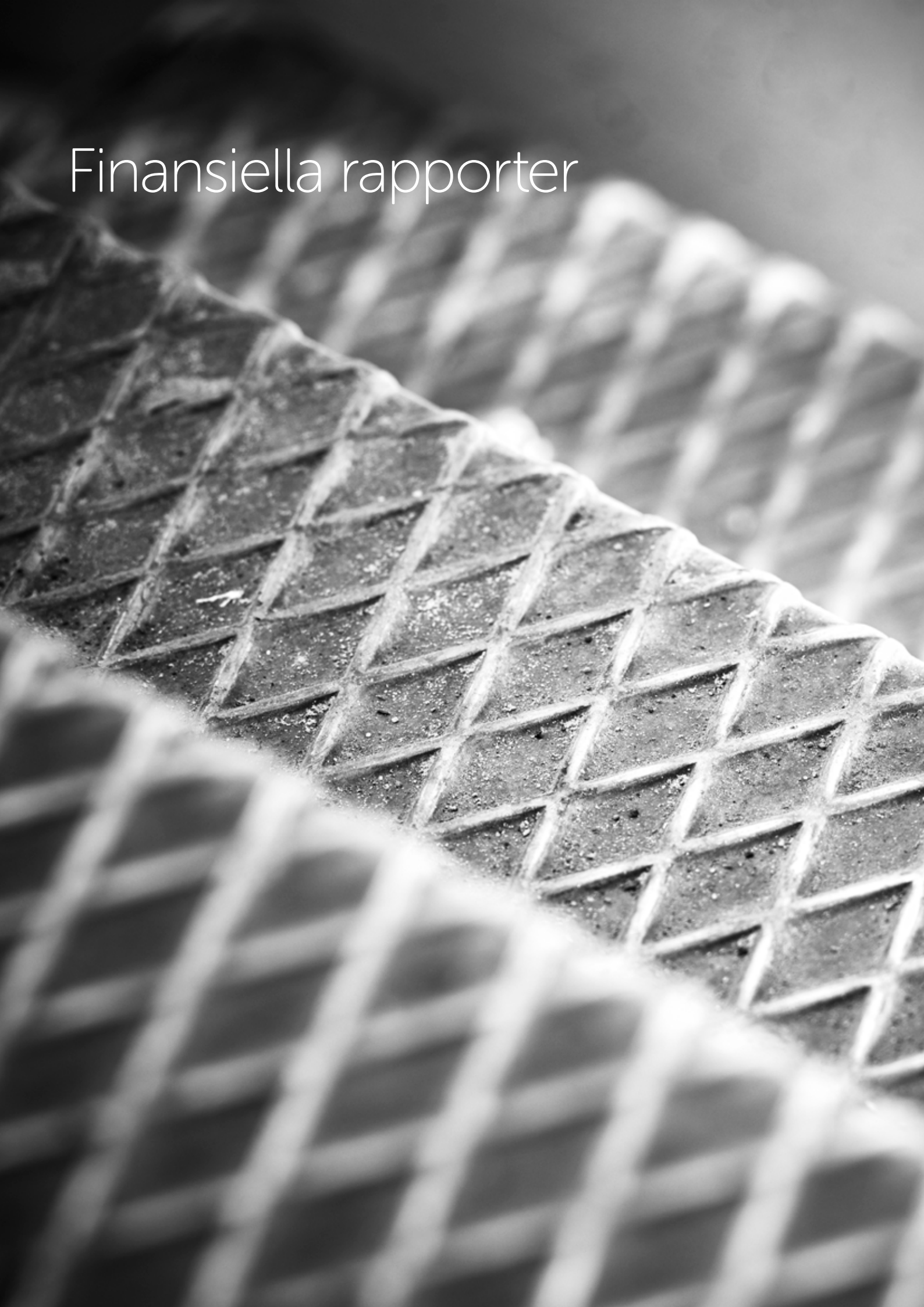
ANNA WIRTÉN

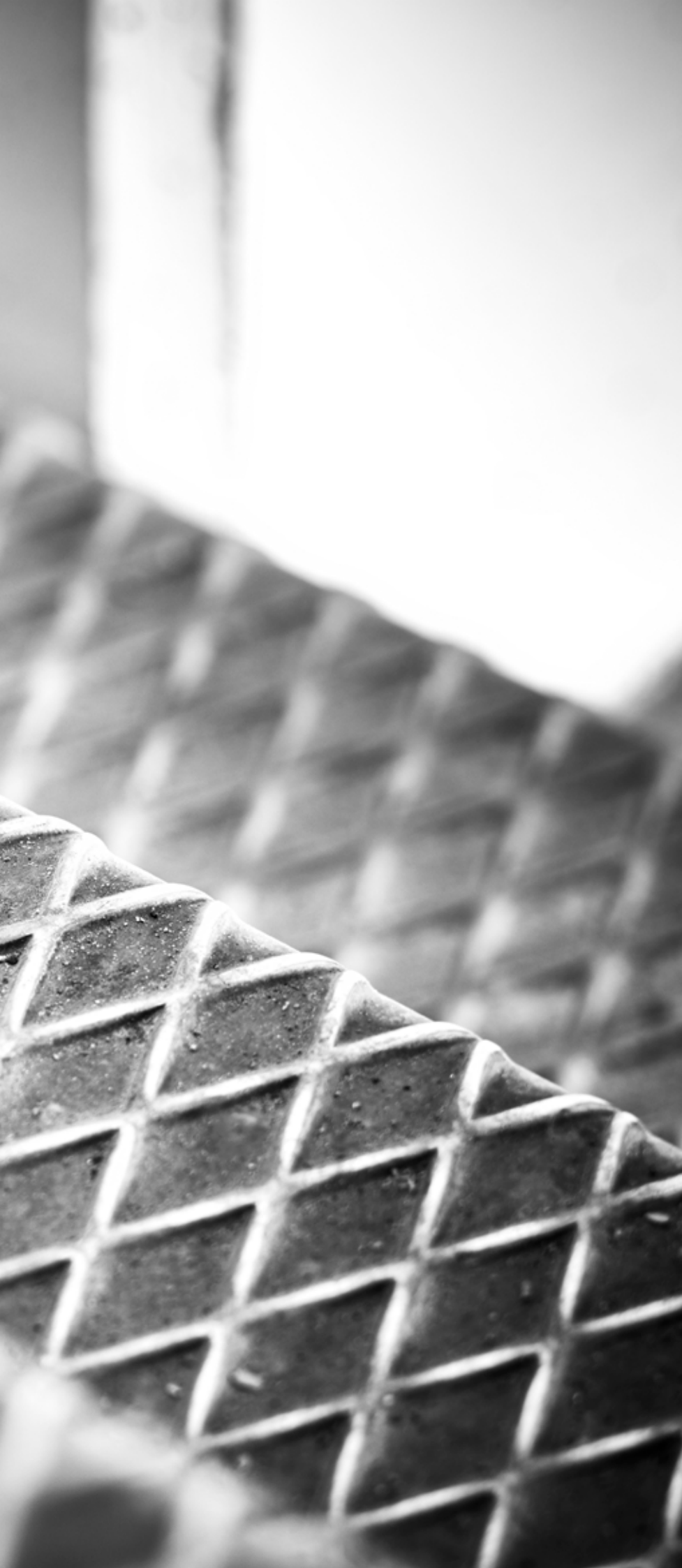
*Redovisningschef sedan 2015.
Född 1976.*

Aktieinnehav i bolaget:

20 131 teckningsoptioner.

Finansiella rapporter





Innehållsförteckning

Koncernen	
Rapport över totalresultat	86
Rapport över finansiell ställning	88
Rapport över förändring eget kapital	89
Rapport över kassaflöde	90
Moderbolaget	
Resultaträkning	92
Balansräkning	92
Förändring eget kapital	93
Kassaflödesanalys	94
Noter och redovisningsprinciper	95
Förslag till vinstdisposition	112
Avstämning nyckeltal	114
Definitioner	115
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117

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

Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	2, 3	1 006	842
Fastighetskostnader	4	-251	-227
Fastighetsskatt	4	-37	-25
Driftöverskott		718	590
Central administration	5, 6	-49	-44
Resultat från intresseföretag	8	14	-
Finansiella intäkter	9	4	1
Finansiella kostnader	10	-192	-164
Förvaltningsresultat		494	382
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	448	212
Värdeförändringar finansiella instrument	12	-8	-22
Resultat före skatt		934	572
Aktuell skatt	13	-38	-25
Uppskjuten skatt	13	-107	-79
Årets resultat		789	468
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets totalresultat		789	468
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		787	464
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1,3	4,0
Resultat efter skatt per stamaktie, kr		13,60	8,04
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		54 339	54 339
Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		787	464
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-48	-27
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental		54 339	54 339
Resultat per stamaktie, kr		13,60	8,04
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		13,48	8,00
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		54 821	54 585

Kommentar till resultat januari-december 2019

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultat

Årets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 29 procent jämfört med föregående år och uppgick till 494 mkr (382). Resultatökningen beror framförallt på bolagets tillväxt genom förvärv, som skapat ett ökat fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 8,21 kr/stamaktie (6,54) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 49 procent (45). Årets driftöverskott uppgick till 718 mkr (590) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (70).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade årets resultat med 448 mkr (212) varav 16 mkr (11) var realiserade värdeförändringar från försäljningar och 432 mkr (201) realiserade värdeförändringar. Av dessa avsåg 300 mkr kassaflödesrelaterade förändringar. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -8 mkr (-22) och avsåg realiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade aktier.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 787 mkr (464) vilket motsvarar 13,60 kr/stamaktie (8,04). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilken för perioden uppgick till 48 mkr (27).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 1 006 mkr (842). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv som lett till ett större fastighetsbestånd men även genom egna projekt, uthyrningar och intäktsförhöjande investeringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,5 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 919 mkr (762) och serviceintäkter 87 mkr (79). Serviceintäkterna består framförallt av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 052 mkr att jämföras med 992 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Årets fastighetskostnader uppgick till -251 mkr (-227). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -201 mkr (-177), reparationer och underhåll -42 mkr (-37) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 mkr (-13). Fastighetsskatt uppgick till -37 mkr (-25). Kostnader för tomträttsavgälder har tidigare redovisats som fastighetskostnader men har från och med införandet av IFRS 16 2019 omklassificerats till finansiella kostnader, uppgående till -2 mkr.

Centrala administrationskostnader uppgick till -49 mkr (-44) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Kostnaden för central administration i förhållande till intäkter har sjunkit och uppgick till 4,9 procent att jämföras med 5,2 procent för föregående år.

Bolaget har investerat i ett innehav som klassificeras som intresseföretag. NP3s andel av intresseföretagets resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 14 mkr. Av dessa utgjorde förvaltningsresultat 7 mkr, värdeförändringar 11 mkr och skatt -3 mkr.

I finansiella intäkter ingår utdelning från innehav i börsnoterade aktier som uppgick till 2 mkr (-). De finansiella kostnaderna ökade under året och uppgick till -192 mkr (-164). Ökningen är framförallt en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 9 mkr i periodiserade lånekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 avseende kostnader för tomträttsavgälder ökat de finansiella kostnaderna med 2 mkr.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,76 procent (2,60). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (3,3). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 62-66.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -38 mkr (-25) vilket motsvarar cirka 8 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. För räkenskapsåret 2019 har ränteavdragsbegränsningar införts, vilket i korthet innebär att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt EBITDA (resultat före avskrivningar, finansiella poster och skatt). De nya reglerna tillsammans med utnyttjandet av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar på byggnader och byggnadsinventarier har medfört att bolagets aktuella skatt i förhållande till förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år.

Uppskjuten skatt uppgick till -107 mkr (-79) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	11 402	10 496
Nyttjanderättstillgångar	14	72	-
Övriga anläggningstillgångar	15, 16	23	20
Andelar i intresseföretag	18	149	-
Summa anläggningstillgångar		11 645	10 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	19	54	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	23
Börsnoterade aktier	12, 24	16	-
Likvida medel		192	71
Summa omsättningstillgångar		291	161
Totala tillgångar		11 937	10 677
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20	4 140	3 464
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	21	450	350
Långfristiga räntebärande skulder	22	6 720	6 216
Långfristiga räntebärande skulder nyttjanderätter		71	-
Derivat	12, 23	36	24
Summa långfristiga skulder och avsättningar		7 277	6 590
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	193	326
Övriga kortfristiga skulder	24	139	146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	187	150
Summa kortfristiga skulder		519	622
Totalt eget kapital och skulder		11 937	10 677

Kommentar till finansiell ställning *Jämförelser inom parentes avser ingången av året.*

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 11 402 mkr (10 496) vilket motsvarar en ökning med knappt 9 procent sedan ingången av året. Under året har bolaget renodlat sitt fastighetsbestånd vilket inneburit att fastigheter till ett värde om 878 mkr har avyttrats. Parallellt med denna aktivitet har bolaget fortsatt sin tillväxtstrategi inom såväl befintliga som nya geografiska områden där fastigheter för 1 075 mkr har förvärvats. De första stegen att lägga till ett nytt geografiskt område i Mellansverige genomfördes under tredje och fjärde kvartalen. Då förvärvades fastigheter i städerna Västerås, Örebro och Karlstad som vid årets slut hade ett fastighetsvärde på 330 mkr. Övriga förändringar förklaras framförallt av värdeförändringar om 448 mkr och investeringar uppgående till 261 mkr.

Utgående likvida medel vid årets utgång uppgick till 192 mkr (71). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 4 140 mkr (3 464).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 28 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 6 720 mkr (6 216). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 193 mkr (326) varav 153 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 40 mkr förfall av reversskulder. Vid årets slut hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -36 mkr (-24). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 62-66.

Införandet av IFRS 16 från och med 2019 har lett till att nyttjanderättstillgångar för tomträtter och övriga leasingavtal har aktiverats med 72 mkr samtidigt som 71 mkr har redovisats som skuld per 31 december 2019.

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbola- gets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	190	1 370	1 022	2 582	2	2 584
Nyemission av preferensaktier	76	516		592	-	592
Emissionskostnader		-9		-9	-	-9
Utdelning			-173	-173	-	-173
Incitamentsprogram		1				
Årets totalresultat*			464	464	4	468
Eget kapital 2018-12-31	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464
Eget kapital 2019-01-01	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464
Nyemission av preferensaktier	11	91		102	-	102
Emissionskostnader		-4		-4	-	-4
Utdelning			-211	-211	-	-211
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Årets totalresultat*			787	787	1	789
Eget kapital 2019-12-31	277	1 968	1 888	4 132	8	4 140

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

NP3s aktiekapital består av 54 338 946 stamaktier samt 24 850 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde i koncernen

Belopp i mkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	494	382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-11	1
Betald skatt	-28	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	455	355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18	-5
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-52	-74
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422	276
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-985	-1 725
Avyttrade förvaltningsfastigheter	616	245
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-183	-229
Investeringar i nybyggnation	-79	-41
Investeringar i finansiella tillgångar	-35	-
Avyttring av finansiella tillgångar	30	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-637	-1 750
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	99	585
Upptagna lån	2 827	3 664
Amortering av låneskulder	-2 392	-2 690
Utbetald utdelning	-199	-163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	336	1 396
Årets kassaflöde	121	-79
Likvida medel vid årets början	71	150
Likvida medel vid årets slut	192	71

Kommentar till kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 422 mkr (276). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -985 mkr (-1 725) och försäljningar av fastigheter bidrog med 616 mkr (245). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -183 mkr (-229) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Nedlagda kostnader i nybyggnationer uppgick under året till -79 mkr (-41). Investeringar och avyttringar relaterade till finansiella tillgångar bestående av aktier uppgick netto till -5 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgjordes av upplåning netto 435 mkr (974), nyemission om netto 99 mkr (585) efter avdrag av emissionskostnader, samt utbetald utdelning om -199 mkr (-163). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 121 mkr (-79) vilket gav utgående likvida medel om 192 mkr (71).

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen, mkr

Betalda räntor och erhållen utdelning	2019	2018
Erhållen ränta	2	1
Erlagd ränta	-179	-165
Erhållen utdelning	2	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	3	1
Resultatandel i intresseföretag	-14	-
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-11	1

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	1 075	2 591
Rörelsefordringar	17	32
Likvida medel	20	28
Lån	-	-541
Rörelseskulder	-447	-1 073
Köpeskilling	-648	-1 028
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-382	-951
Avgår: Säljarreverser	25	226
Utbetald köpeskilling samt lösen av skulder	-1 005	-1 753
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	20	28
Påverkan på likvida medel	-985	-1 725

Försäljning av fastigheter

Avytttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastighet	878	313
Rörelsefordringar	1	2
Lån	-90	-49
Rörelseskulder	-420	-76
Försäljningspris	389	175
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	411	70
Avgår: Säljarrevers och apportegendom	-173	-
Erhållen köpeskilling inkl. lösen av koncernskulder	627	245
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	11	-
Påverkan på likvida medel	616	245

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – koncernen

Belopp i mkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar					
	2017-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förvärv	Avyttringar	Förändring i verkligt värde	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	4 508	994	759	-45		6 216
Kortfristiga räntebärande skulder	346	-20				326
Derivat	2				22	24
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 856	974	759	-45	22	6 566
	2018-12-31					2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	6 216	569	25	-90		6 720
Kortfristiga räntebärande skulder	326	-133				193
Derivat	24				12	36
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	6 566	436	25	-90	12	6 949

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		45	37
Övriga externa kostnader	5	-42	-41
Personalkostnader	6	-28	-22
Avskrivningar		-1	0
Rörelseresultat		-26	-26
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	39	191
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	127	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-123	-79
Övriga finansiella kostnader	10	-6	-9
Resultat efter finansiella poster		11	105
Resultat före skatt		11	105
Skatt på årets resultat	13	-3	-23
Årets resultat*		8	82

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	16	1	1
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och bilar	15	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	17	658	650
Andelar i intresseföretag	18	135	-
Långfristiga fordringar koncernbolag		1 992	2 414
Andra finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		2 788	3 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2
Fordringar koncernbolag		2 407	2 449
Övriga kortfristiga fordringar		14	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	16
Summa kortfristiga fordringar		2 425	2 469
Kassa och bank		169	27
Summa omsättningstillgångar		2 594	2 496
Summa tillgångar		5 382	5 563

Balansräkning – moderbolaget fortsättning

Eget kapital och skulder		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		277	266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 966	1 879
Balanserad vinst		-305	-175
Årets resultat		8	82
Summa fritt eget kapital		1 670	1 785
Summa eget kapital		1 947	2 051
Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Räntebärande skulder	22	3 344	3 382
Summa långfristiga skulder		3 344	3 382
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	59	68
Leverantörsskulder		4	8
Skatteskulder		-	3
Övriga kortfristiga skulder		9	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	19	14
Summa kortfristiga skulder		91	130
Summa eget kapital och skulder		5 382	5 563

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. Med anledning av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som infördes 2019 har NP3 ändrat princip för hur koncernbidrag skickas inom

koncernen. Detta har fått som effekt att moderbolaget erhållit betydligt mindre koncernbidrag och redovisar därmed ett lägre resultat före skatt och en lägre skattekostnad än föregående år. Istället uppstår aktuell skattekostnad i en större andel koncernbolag än tidigare.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital.

Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital
2018			
Vid årets början	190	1 371	-2
Nyemission	76	508	-
Utdelning	-	-	-173
Årets resultat*	-	-	82
Vid årets slut	266	1 879	-94
2019			
Vid årets början	266	1 879	-94
Nyemission	11	87	-
Utdelning	-	-	-211
Årets resultat*	-	-	8
Vid årets slut	277	1 966	-297

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11	105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	0
Betald skatt	-22	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10	74
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar*	2 447	-362
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23	64
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 415	-224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 125	-1 898
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	99	585
Upptagna lån	804	2 495
Amortering av låneskulder	-851	-876
Utbetald utdelning	-199	-163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148	2 040
Årets kassaflöde	142	-82
Likvida medel vid årets början	27	109
Likvida medel vid årets slut	169	27

*Fordringar på dotterbolag avseende avräkningskonton klassificeras från och med 2019 som räntebärande vilket ger en engångseffekt i kassaflödesanalysen mellan förändring av rörelsekapital och investeringsverksamhet.

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	2019	2018
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	121	28
Erlagd ränta	-119	-78
Erhållen utdelning	2	-

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 699 kkr (424).

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	169	27
----------------	-----	----

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – moderbolaget

Belopp i mkr	2017-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	1 515	1 867	3 382
Kortfristiga räntebärande skulder	316	-248	68
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 831	1 619	3 450
	2018-12-31		2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	3 382	-38	3 344
Kortfristiga räntebärande skulder	68	-9	59
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 450	-47	3 403

Noter *Belopp i mkr om inget annat anges.*

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

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

Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter, derivatinstrument samt innehav i börsnoterade aktier vilka är redovisade till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt ÅRL. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantier tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Garantiavtalen redovisas då som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet. Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt ÅRL:s scheman, medan koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1, Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7, Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital. I moderbolaget erhållet koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som resultat av andelar i koncernbolag. I moderbolaget lämnat koncernbidrag redovisas som en ökning av aktier i dotterbolag.

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 %. Information

om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av separat avsnitt om fastighetsvärdering i de finansiella rapporterna.

Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter, och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, redovisas som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. 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 segmentsrapportering 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 eller flera affärsansvariga som ansvarar 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 moderbolaget 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 exponerat 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, utom ett som ägs till 57,5 procent, är helägda. Koncernen omfattade vid årsskiftet, utöver moderbolaget, de under företagsinformation angivna dotterbolagen i not 17 med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar per 31 december 2019 för samtliga koncernbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhanden inom koncernen eliminerar i koncernredovisningen. Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas även om den andel av årets resultat som hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med NP3s andel av årets resultat samt med eventuellt erhållen utdelning. I NP3s resultaträkning ingår dess andel av intresseföretagets årsresultat.

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även kan benämnas intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet enligt villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bland intäkter som klassificeras som serviceintäkter ingår annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. 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 intäktsredovisningstidpunkten 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.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektivräntemetoden. Till finansiella intäkter hör också erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning.

Kostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

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. Från och med den 1 januari 2019 redovisas också räntekomponenten i leasingavtal samt hela kostnaden för tomträtter som räntekostnad. 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 skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4 %. Uppskjuten skatt beräknas antingen till en skattesats om 21,4 % eller 20,6 % som gäller från och med år 2021. 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 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. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Per 31 december 2019 fanns det 3 mkr i underskottsavdrag där uppskjuten skattefordran inte bokats upp i balansräkningen. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Leasingavtal

Leasegivare

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.

Leasetagare – principer tillämpade från 1 januari 2019

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp justerat för vid inledningsdatumet förutbetalda leasingavgifter. Leasingskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, dvs. avgäldsräntan. Merparten av koncernens leasingavtal utgörs av tomträttsavtal. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.

Leasetagare – principer tillämpade till och med 31 december 2018

Tidigare klassificerade koncernen leasingavtal som operationella eller finansiella baserat på om avtalet i allt väsentligt överförde de risker och fördelar som var förknippade med ägandet av tillgången. Samtliga leasingavtal där koncernen var leasetagare under 2018 klassificerades som operationella leasingavtal och kostnaden avseende dessa redovisades i årets resultat linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. 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 lånekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, 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 som normalt är fem år och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. För under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. 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.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar utgörs i dagsläget av IT-system. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med anskaffningens syfte. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod vilket normalt är fem år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, innehav i börsnoterade aktier, hyresfordringar och övriga fordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när NP3 presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt försvinner.

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. NP3 tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsskilda kassaflöden för de

finansiella tillgångarna och de redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. Innehav i börsnoterade aktier redovisas däremot till verkligt värde via resultaträkningen. Även samtliga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, förutom koncernens derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar tolv månaders förväntade kreditförluster. Fordringar i moderbolaget består endast av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde och analyseras i den generella modellen för bedömning av kreditreserveringar.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas som ett nettobelopp i balansräkningen när det finns 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

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. 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.

De utestående preferensaktierna klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiell skuld. Detta eftersom ingen avtalsenlig förpliktelse föreligger att betala utdelning eller återbetala insatt kapital. En utbetalning är beroende av att ett beslut om detta fattas av bolagsstämman, vilket endast kan ske efter att styrelsen föreslagit stämman att utdelning ska ske. Det föreligger heller ingen skyldighet för bolaget att lösa in preferensaktierna. NP3s stamaktier är också klassificerade som egetkapitalinstrument.

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 2019

IFRS 16, Leasingavtal, är obligatorisk från 1 januari 2019 och kräver att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och räntebärande skulder. NP3 tillämpar standarden utan retroaktiv omräkning, dvs enligt den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingkulden vid övergångstidpunkten. NP3 är leasingtagare avseende främst tomträtter, men leasingavtal avseende kontorslokaler och bilar förekommer också. Leasingkulden för tomträttsavtal den 1 januari 2019 uppgick till 56 mkr och för övriga leasingavtal 4 mkr. Per den 31 december 2019 uppgick värdet på nyttjanderättstillgången för tomträtter och övriga leasingavtal till 72 mkr. Kostnaden för tomträttsavgälden redovisas som en finansiell kostnad istället för som tidigare fastighetskostnad, vilket innebär att förvaltningsresultatet inte påverkas. Den nya redovisningsprincipen har ingen väsentlig påverkan på nyckeltal.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt

Inga av EU godkända, nya och ändrade standarder eller tolkningsutlåtanden bedöms för närvarande påverka NP3s resultat eller finansiella ställning i någon väsentlig omfattning.

Not 2 Hyresintäkter – koncernen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 006 mkr (842) för räkenskapsåret. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Även tillägg som vidaredebiteras till hyresgästen, som fastighetsskatt, el och värme ingår i hyresvärdet. Dessa tillägg, förutom fastighetsskatt, definieras som serviceintäkter och särskild upplysning lämnas därför om detta i enlighet med IFRS15. För 2019 utgörs intäkterna av hyresintäkter 919 mkr (762) och serviceintäkter 87 mkr (79). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 3,5 %. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

Förfallostruktur	2019	2018	Avtalade framtida hyresintäkter	2019	2018
Förfaller inom 0-12 mån	144	126	Avtalade hyresintäkter år 1	987	944
Förfaller inom 1-2 år	164	176	Avtalade hyresintäkter år 2	823	768
Förfaller inom 2-3 år	199	167	Avtalade hyresintäkter år 3	624	601
Förfaller inom 3-4 år	127	135	Avtalade hyresintäkter år 4	497	466
Förfaller inom 4-5 år	93	66	Avtalade hyresintäkter år 5	404	400
Förfaller efter mer än 5 år	325	322	Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	77	78
Outhyrt, hyresvärde	79	78			
	1 131	1 070			

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2019 uppgick till 4,2 år. Vid utgången av 2018 var den 4,3 år. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93 procent (93).

Not 3 Segmentsredovisning – koncernen

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), mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår
Hyresintäkter inkl. vakans	285	254	173	126	177	150	134	111	144	124	173	149	-2	2	1 084	915
Vakans	-28	-30	-14	-9	-12	-11	-7	-7	-4	-6	-13	-10	-	-	-78	-73
Rep- och underhåll	-14	-11	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-7	-5	-6	-5	-1	-	-42	-37
Fastighetskostnader	-61	-60	-29	-19	-26	-23	-25	-20	-26	-20	-34	-32	-	-2	-201	-177
Fastighetsskatt	-7	-5	-6	-4	-6	-4	-5	-3	-7	-5	-6	-4	-	-	-37	-25
Kundförluster	-2	-4	-1	-1	0	0	0	0	-2	-5	-1	-4	-2	-	-9	-13
Driftöverskott	173	143	118	89	127	107	93	75	98	83	113	94	-4	0	718	590
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-49	-44	-49	-44
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	14	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-189	-163	-189	-163
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	448	212	448	212
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8	-22	-8	-22
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-145	-104	-145	-104
Årets resultat	173	143	118	89	127	107	93	75	98	83	113	94	67	-123	789	468
Överskottsgrad, %	67	64	75	76	77	77	73	72	70	70	71	68			71	70
Antal fastigheter	101	95	64	70	61	68	35	27	58	46	39	38			358	344
Uthyrbar yta, tusen kvm	354	340	254	270	242	258	127	106	192	159	181	176			1 350	1 308
Hyresvärde, mkr	280	273	182	184	181	185	140	120	170	138	178	170			1 131	1 070
Ekonomisk vakans, % ¹⁾	9	11	6	9	8	6	5	4	3	3	9	6			7	7
Fastighetsvärde	2 828	2 491	1 847	1 875	1 765	1 778	1 504	1 320	1 738	1 373	1 719	1 659			11 402	10 496

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

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

Not 4 Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs av direkta fastighetskostnader såsom mediakostnader, övriga driftkostnader, underhåll 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 fastigheters standard. I fastighetskostnaderna ingår också kundförluster. Fastighetsskatt är en statlig skatt, baserad på fastigheternas taxeringsvärden, som i huvudsak vidaredebiteras till hyresgästerna. Under 2019 har det genomförts en allmän fastighetstaxering vilket följaktligen lett till ökade intäkter och kostnader. Från 1 jan 2019 gäller reglerna i IFRS16 Leasing, vilket innebär att kostnader för tomträttsavgälder numera redovisas som finansiell kostnad istället för som tidigare en fastighetskostnad, se not 10.

Koncernen	2019	2018	Avtalade framtida tomträttsavgälder	2019	2018
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-201	-177	Avtalade tomträttsavgälder år 1	-	1
Reparations- och underhållskostnader	-42	-37	Avtalade tomträttsavgälder år 2-5	-	3
Kundförluster	-9	-13	Avtalade tomträttsavgälder senare än år 5	-	1
Summa	-251	-227	Summa	-	5
Fastighetsskatt	-37	-25			

Moderbolaget har inget direkt ägande i någon fastighet och därmed inga fastighetskostnader.

Not 5 Centrala administrationskostnader

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för portföljförvaltning och bolagsadministration. Detta inkluderar samtliga kostnader för koncernledning, ekonomiavdelning, IT, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden och övriga arvoden samt avskrivning på inventarier. Från och med 1 jan 2019 och införandet av IFRS 16 Leasing redovisas också delar av de löpande leasingkostnaderna avseende bilar och kontorsutrustning som avskrivning. Resterande delar av leasingkostnaderna redovisas som finansiell kostnad, se not 10. De personalkostnader som inte allokteras till fastighetsadministration ingår i de centrala administrationskostnaderna. För år 2019 fördelade sig de centrala administrationskostnaderna på personalkostnader -26 mkr (-22), övriga administrationskostnader -20 mkr (-21) och avskrivningar -3 mkr (-1)

Ersättning till revisorer	2019	2018
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	0	1
Övriga tjänster	0,5	0
Summa	2,5	3

Not 6 Anställda och personalkostnader (kkkr)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Män	25	20	25	20
Kvinnor	16	14	15	13
Totalt	41	34	40	33
Totalt antal anställda vid årets utgång	44	40	43	39

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2019 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 personer (5) varav 2 kvinnor (1). Under 2019 har bolagets ledningsgrupp bestått av 4 personer (4) varav 1 kvinna (2). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2019 bestod ersättning till vd av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om max tre månadslöner. Till övriga ledande befattningshavare bestod ersättningen av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om max två månadslöner. Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom vd.

Incitamentsprogram

Vid årets slut fanns två optionsprogram för bolagets medarbetare. Dessa är treåriga och löper under perioderna 2018–2021 samt 2019–2022. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2021 respektive juni 2022. Teckningskurserna motsvarar NP3-aktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledning omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således bli värdefulla under förutsättning att NP3 har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioderna. Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 481 844 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. Av dessa utfärdades 235 907 under 2019 varav 82 652 köptes av personer i ledningen. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Programmen har gett upphov

till något högre personalkostnader avseende subvention för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Förfarandet är i enlighet med årsstämmobeslut 2018 och 2019. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget under året.

Uppsägning

Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd. För CFO, IR-chef och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. COO har rätt att erhålla sex månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för IR-chef och CFO.

Pensioner

Vd och COO har premiebaserade pensionslösningar. Pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecta beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar uppgår till 2 mkr (2). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00917 respektive 0,00506 procent (2018: 0,00852 respektive 0,00488 procent).

Forts. Not 6 Anställda och personalkostnader (kk)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 265	1 000	1 265	1 000
Vd				
Grundlön	2 402	2 289	2 402	2 289
Rörlig ersättning	456	270	456	270
Förmåner	105	99	105	99
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	3 648	3 032	3 648	3 032
Rörlig ersättning	290	220	290	220
Förmåner	66	83	66	83
Övriga anställda	19 580	17 107	19 117	16 618
Summa löner, arvoden och förmåner	27 812	24 100	27 349	23 611
Pensionskostnader				
Vd	455	457	455	457
Övriga ledande befattningshavare	1 063	754	1 063	754
Övriga anställda	2 636	2 334	2 609	2 291
Summa	4 154	3 545	4 127	3 502
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Vd	1 041	946	1 041	946
Övriga ledande befattningshavare	1 516	1 231	1 516	1 231
Övriga anställda	7 009	6 141	6 902	6 042
Summa	9 566	8 319	9 458	8 219

	2019			2018		
	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa
Styrelsearvode						
Åsa Bergström	165	55	220	150	50	200
Mia Bäckvall Juhlin	165	-	165	-	-	-
Lars Göran Bäckvall	165	-	165	150	-	150
Gunnar Lindberg	165	55	220	150	50	200
Anders Nilsson (ordf.)	330	-	330	300	-	300
Nils Styf	165	-	165	-	-	-
Olof Johansson	-	-	-	150	-	150
Summa	1 155	110	1 265	900	100	1 000

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

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2019	2018
Koncernbidrag	39	191
Summa	39	191

Från och med införandet av nya ränteavdragsbegränsningsregler 2019 har NP3 ändrat princip för hur koncernbidrag skickas inom koncernen. Moderbolaget har därför kraftigt minskat erhållet koncernbidrag år 2019. Istället har koncernbidrag skickats till andra bolag inom koncernen.

Not 8 Resultat från intresseföretag

Koncernen	2019	2018
Fastighetsbolaget Emilshus AB:		
Förvaltningsresultat	7	-
Värdeförändringar	11	-
Skatt	-3	-
Summa	14	-

Tabellen visar NP3s resultatandel i intresseföretaget från 2019-06-15 då ägarförhållandet uppstod.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2019	2018	Moderbolaget	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	2	1	Ränteintäkter, koncernbolag	125	28
Utdelning börsnoterade aktier	2	-	Ränteintäkter, övriga	0	-
			Utdelning börsnoterade aktier	2	-
Summa	4	1	Summa	127	28

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen utan värderas till upplupet anskaffningsvärde. Innehav i börsnoterade aktier värderas dock till verkligt värde via resultaträkning, se not 12.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2019	2018	Moderbolaget	2019	2018
Räntekostnader, räntederivat	-11	-8	Räntekostnader, koncernbolag	-16	-
Räntekostnader, övriga	-170	-142	Räntekostnader, räntederivat	-11	-9
Finansiell kostnad tomträtt/leasing	-2	-	Räntekostnader, övriga	-96	-70
Övriga finansiella kostnader	-9	-14	Övriga finansiella kostnader	-6	-9
Summa	-192	-164	Summa	-129	-87

Samtliga räntekostnader och övriga finansiella kostnader utom räntederivat avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen utan värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivaten däremot värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen, se not 12.

Tomträttsavgäld för år 2019 uppgick till 2 mkr (1). 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 2019 hade NP3 31 (25) byggnader upplåtna med tomträtt. Efter införandet av IFRS 16 Leasing den 1 jan 2019 redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad istället för i driftöverskottet. Även räntekomponenten i övriga leasingavtal redovisas som finansiell kostnad.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

31 december	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Sundsvall	674	592	1 019	816	419	338	388	548	328	197	2 828	2 491
Gävle	452	687	929	661	176	159	160	253	129	116	1 847	1 876
Dalarna	548	731	626	456	293	275	170	135	129	181	1 765	1 778
Östersund	437	466	355	234	40	36	439	365	233	219	1 504	1 320
Umeå	751	734	484	188	18	16	349	310	137	124	1 738	1 372
Luleå	945	988	479	421	295	249	0	0	1	1	1 719	1 659
Totalt	3 806	4 198	3 892	2 776	1 240	1 073	1 506	1 611	957	838	11 402	10 496

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2019	2018
Ingående värde	10 496	7 732
Förvärv av fastigheter	1 075	2 591
Investeringar i befintliga fastigheter	182	221
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
Investeringar i nybyggnation	79	41
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Försäljningar	-878	-313
Omklassificering	-	13
Realiserad värdeförändring	16	11
Orealiserad värdeförändring	432	201
Utgående värde	11 402	10 496

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. Årets orealiserade värdeförändring hänförlig till förvaltningsfastigheter som finns kvar i balansräkningen vid årets slut uppgår till 429 mkr.

Årets förändring per fastighetstyp

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingående värde	4 198	2 919	2 776	1 517	1 073	1 032	1 611	1 347	838	917	10 496	7 732
Förvärv av fastigheter	57	1 265	875	1 191	12	-	50	78	81	57	1 075	2 591
Investeringar i befintliga fastigheter	30	12	58	27	37	45	39	122	18	15	182	221
Investeringar i nybyggnation	17	17	62	24	-	-	-	-	-	-	79	41
Försäljningar	-468	-68	-39	-30	-	-	-301	-16	-70	-199	-878	-313
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	13
Realiserad värdeförändring	17	5	1	4	-	-	-9	-	7	2	16	11
Orealiserad värdeförändring	-44	48	160	43	118	-4	116	67	83	46	432	201
Utgående värde	3 806	4 198	3 892	2 776	1 240	1 073	1 506	1 611	957	838	11 402	10 496

Forts. Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

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 normaliserade drifts- och underhållskostnader. Från år 2 sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknads-hyra vid respektive kontraktstids utgång. För drift- och underhållskostnader görs marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdes-beräknas 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 fastighe-tens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/de värderings-institut 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 standard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna pre-senteras i tabellen nedan. Inflationsantagandet uppgår till 2 % och den diskonteringsränta som använts uppgår till 9,11 %.

Under perioden 1 januari 2019–31 december 2019 har 98 % av fastig-hetsvärdet värderats av extern oberoende part där majoriteten värde-rades under kvartal två och fyra. Under kvartal fyra har sammanlagt 96 % av fastighetsvärdet bekräftats via externvärderingar. Enligt bolagets värderingspolicy ska minst 90 % av totalt bestånd värderas av extern part under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. De externa värderingarna har under 2019 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB samt Cushman & Wakefield. Osäker-heten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/- 5-10 %.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapport-dagen till 11 402 mkr (10 496). Under året har investeringar för totalt 1 336 mkr (2 853) genomförts, varav 182 mkr (221) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 79 mkr (41) avsåg nybyggnationer och 1 075 mkr (2 591) avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 432 mkr (201) och en realiserad värde-förändring om 16 mkr (11). Orealiserade värdeförändringar uppkommer som en del av förändrade kassaflöden och avkastningsnivåer. 310 mkr av den realiserade värdeförändringen var hänförlig till kassaflöden och resterande del om cirka 120 mkr avsåg förändrade avkastningsnivåer.

NP3 har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återståen-de investeringsvolym på cirka 94 mkr (104) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering 2019-12-31 fördelat per fastighetskategori	Direktavkastningskrav	Hyresintäkter, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad
Handel	6,89 %	977	267	5,9 %
Industri	7,12 %	686	194	8,2 %
Logistik	6,96 %	793	194	15,8 %
Kontor	6,78 %	1 080	326	9,4 %
Övrigt	7,02 %	962	238	6,1 %
Totalt vägt snitt	6,97 %	840	231	8,3 %

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 bolagets resultat före skatt.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

31 dec 2019, mkr	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-570
Direktavkastningskrav	0,25 %	-414/+446
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-108
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	+/-27
Vakansgrad	1 %	+/-11

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	2019	2018
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-11	-22
Orealiserad värdeförändring börsnoterade aktier	3	-
Summa	-8	-22

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar 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, minskat med 11 mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick till -36 mkr (-24). Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts, och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med en orealiserad resultateffekt om 3 mkr (-). Redovisat värde på aktieinnehavet uppgick till 1 mkr (-) per 31 december 2019.

Not 13 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats på en nominell skattesats om 21,4 % medan uppskjuten skatt har beräknats på de skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4 %) och 2021 (20,6 %). Aktuell skatt beräknas utifrån de enskilda bolagens skattepliktiga resultat. Detta är ofta lägre än det redovisade resultatet eftersom möjligheter finns att göra skatte-

mässiga justeringar. Det gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattekostnad som redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld.

Koncernen	2019	2018
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-38	-24
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	-1
	-38	-25
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-58	-85
Uppskjuten skatt avseende derivat	3	5
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1	5
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	0	-2
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-51	-2
	-107	-79
Summa skatt som belastar årets resultat	-145	-104

Avstämning effektiv skatt koncernen		
Resultat före skatt	934	572
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 % (22,0)	-200	-126
Resultat från andelar i intresseföretag	-3	-
Effekt av räntebegränsningsregler	-10	-
Försäljning fastigheter	28	8
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	3	0
Omräkning skattesats	8	18
Övriga skattemässiga justeringar, netto	-5	-3
Justering skatt tidigare år	34	-1
Summa	-145	-104

Forts. Not 13 Skatt på årets resultat

Moderbolaget	2019	2018
Aktuell skatt	-3	-23
Summa skatt som belastar årets resultat	-3	-23
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		
Avstämning effektiv skatt moderbolaget		
Resultat före skatt	11	105
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 % (22,0)	-3	-23
Summa	-3	-23

Not 14 Nyttjanderättstillgångar

NP3 hade vid årets utgång 31 (25) byggnader upplåtna med tomträtt samt åtaganden gällande leasing av bilar, kontorsmaskiner och kontorslokaler. Vid införandet av IFRS 16 1 januari 2019 värderades dessa nyttjanderättstillgångar till samma värde som motsvarande leasingskuld, enligt de för-
enklade övergångsreglerna. För tomträtter uppgick värdet vid årets början till 56 mkr och för övriga avtal 4 mkr.

Koncernen 2019-12-31	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa
Periodens början (införande av IFRS 16)	56	4	60
Förvärv	7	5	12
Avskrivningar	-	-2	-2
Förändring nyttjanderättstillgång	2	-	2
Värde nyttjanderättstillgångar	65	7	72

Årskostnaden för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad. För år 2019 uppgår den kostnaden till 2 mkr.

Not 15 Inventarier

Koncernen	2019	2018	Moderbolaget (kkkr)	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:			Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	24	12	Vid årets början	1 689	363
Nyanskaffningar	-	12	Nyanskaffningar	185	1 326
	24	24	Försäljning/Utrangering	-180	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:				1 694	1 689
Vid årets början	-12	-11	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1	Vid årets början	-469	-297
	-13	-12	Försäljning/Utrangering	156	-
Redovisat värde vid årets slut	11	12	Årets avskrivning enligt plan	-323	-172
				-636	-469
			Redovisat värde vid årets slut	1 058	1 220

Not 16 Programvara (kkkr)

Moderbolaget	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 147	1 147
Årets investeringar	995	-
	2 142	1 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-405	-153
Årets avskrivning enligt plan	-352	-252
	-758	-405
Redovisat restvärde vid årets slut	1 384	742

Not 17 Andelar i koncernbolag (kkf)

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 2019	Bokfört värde 2018
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs KB	916606-5012	Sundsvall	0	0	0
Högom AB	556815-7407	Sundsvall	100	4 494	4 494
KB Centauren	969636-7664	Sundsvall	0	0	0
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	Östersund	1	424	424
Marmolada i Luleå AB	556792-5531	Sundsvall	100	8 267	-
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	15 800	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	2 058	58
NP13 Förvaltning AB	559034-6564	Sundsvall	100	393 069	404 538
Simple Self Storage Sundsvall AB	559034-9790	Sundsvall	100	555	555
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	Sundsvall	1	0	0
Trellvex KB	916549-7430	Sundsvall	0	0	0
Summa				657 685	649 887

Not 18 Andelar i intresseföretag

I juni 2019 investerade NP3 i Fastighetsbolaget Emilshus AB som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattade 43 fastigheter per 31 december 2019.

Koncernen

Intresseföretag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde 2019	Bokfört värde 2018
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	20,2	149	-

Moderbolaget

Intresseföretag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde 2019	Bokfört värde 2018
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	20,2	135	-

Not 19 Kortfristiga fordringar

Koncernen	2019	2018
Åldersfördelade fordringar		
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	46	63
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	2	1
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	1	1
Kundfordringar förfallna >90 dagar	19	13
Reserv för förväntade kreditförluster	-14	-11
Summa	54	67

Forts. Not 19 Kortfristiga fordringar

Reserv för förväntade kreditförluster	2019	2018
Reserv vid årets början	11	6
Årets reserveringar	13	12
Återförda reserveringar	-6	-1
Konstaterade förluster	-4	-6
Utgående balans	14	11

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 % mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och region. Vid nyteckning av hyreskontrakt tas kreditupplysning på hyresgästen och en bedömning av hyresgästens kreditvärde görs. Kortfristiga fordringar består, förutom av kundfordringar, till störst del av moms- och skattefordringar där ingen risk för inställda betalningar anses föreligga.

Not 20 Eget kapital och kapitalstruktur

Aktiekapital

Antal utgivna stamaktier uppgick 31 december 2019 till 54 338 946, vilket var lika många som vid samma tidpunkt föregående år. Utöver stamaktierna finns det 24 850 000 preferensaktier. Vid årets början var antalet 21 735 578 preferensaktier men i en riktad nyemission i maj 2019 ökades antalet med 3 114 422 preferensaktier. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 190 050 000 kr och högst 760 200 000 kr. Antalet aktier ska vara lägst 54 300 000 och högst 217 200 000. Varje stamaktie medför en (1) röst per aktie och varje preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 3,50 kr/aktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men ingen skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kr/aktie, med tillägg för eventuellt inestående belopp.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

Akkumulerade vinster som genererats i koncernen.

Incitamentsprogram

Bolaget har under året utfärdat 235 907 teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2022 teckna aktier i moderbolaget. Tecknings-

kursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna upp-/nedräknat beroende av alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från den 17 maj 2019 till och med den 1 juni 2022. Teckningsoptionerna blir således värdefulla under förutsättning att NP3 har en bättre kursutveckling än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Det verkliga värdet har beräknats genom tillämpning av en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo-simulering. Beräkningen har baserats på en teckningskurs på stamaktien motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 9 maj 2019 till och med den 17 maj 2019.

Programmet har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Personer i ledningen har köpt 82 652 optioner. Under 2018 utfärdades 251 333 teckningsoptioner (varav 5 396 senare har lösts in) i ett likvärdigt incitamentsprogram som löper 2018-2021. Sammanlagt finns därmed 481 844 teckningsoptioner per 2019-12-31, motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget. De inbetalda pengarna för teckningsoptionerna redovisas under övrigt tillskjutet kapital. Nedanstående tabell visar fördelning av teckningsoptioner för olika kategorier av medarbetare vid årets in- och utgång 2019.

Teckningsoptioner	Utestående optioner vid årets ingång	Utgivna optioner under året	Utgående optioner vid årets slut
Vd	27 736	33 808	61 544
Övriga ledande befattningshavare	42 302	48 844	91 146
Övriga anställda	175 899	153 255	329 154
Totalt	245 937	235 907	481 844

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt aktiebolagslagen 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 2019 uppgår till 3,40 kr/stamaktie samt 2,00 kr/preferensaktie, totalt 234 mkr. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde per stamaktie

Beräkning av långsiktigt substansvärde per stamaktie sker genom att eget kapital hänförligt till moderbolagets stamaktieägare justeras för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid. I NP3s fall innebär det att värdet för derivat och uppskjuten skatteskuld ska tillföras eget kapital enligt balansräkningen.

Forts. Not 20 Eget kapital och kapitalstruktur

Substansvärde	2019		2018	
	Mkr	Kr/stamaktie	Mkr	Kr/stamaktie
Eget kapital enligt balansräkning	4 140	76,20	3 464	63,74
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-8	-0,15	-6	-0,12
Avdrag för preferensaktiekapital	-795	-14,63	-690	-12,70
Återläggning derivat	36	0,66	24	0,44
Återläggning uppskjuten skatt	450	8,28	350	6,44
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	3 823	70,36	3 141	57,81

Kapitalstruktur

Tillsammans med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. NP3 har en finansverksamhet vars mål är att genom effektiv och tydlig finansförvaltning bidra till att bolaget kan följa sin affärsplan och strategi. Det innebär att bolaget strävar efter att trygga finansiering på lång sikt och begränsa finansiell risk i form av ränte- och finansieringsrisk. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Bolagets finanspolicy anger en långsiktig belåningsgrad på 55-65 % och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr. För mer information om NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se avsnittet om finansiering, sid 62.

Not 21 Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden består till största 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 35 mkr.

Koncernen	2019	2018
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	-8	-5
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-6	-7
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	404	355
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga temporära skillnader	2	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	58	7
Summa uppskjuten skatt	450	350

Årets förändring av uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskottsavdrag	Övriga temporära skillnader	Obeskattade reserver
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2018	272	0	-2	0	5
Redovisat över resultaträkningen	85	-5	-5	2	2
Försäljning av förvaltningsfastighet	-4	0	0	0	0
31 december 2018	353	-5	-7	2	7
Per 1 januari 2019	353	-5	-7	2	7
Redovisat över resultaträkningen	58	-3	1	0	51
Försäljning av förvaltningsfastighet	-7	0	0	0	0
31 december 2019	404	-8	-6	2	58

Not 22 Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut 2019 till 6 984 mkr inklusive skulder relaterade till införandet av ny redovisningsprincip för leasing enligt IFRS 16, från och med Q1 2019, som uppgick till 71 mkr vid slutet av 2019. De räntebärande skulderna exklusive nämnda skulder om 71 mkr uppgick till 6 913 mkr (6 952) varav bankfinansiering 5 524 mkr (5 383), obligationslån 1 375 mkr (1 132), övriga räntebärande skulderna 42 mkr (43) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 28 mkr (16).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Banklån				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
31 december	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
-12 mån	1 563	305	2,11	2,23	-	157	-	6,50	1 563	462	23	7
1-2 år	1 372	1 603	2,05	2,00	400	-	4,41	-	1 772	1 603	26	24
2-3 år	1 638	1 262	2,07	1,97	375	600	5,07	4,03	2 013	1 862	29	29
3-4 år	292	1 851	2,01	2,00	600	375	4,02	4,55	892	2 226	13	34
4-5 år	598	298	2,25	2,02	-	-	-	-	598	298	9	5
5-10 år	61	64	2,20	1,73	-	-	-	-	61	64	1	1
Summa resp. genomsnitt	5 524	5 383	2,10	2,00	1 375	1 132	4,42	4,54	6 899	6 515	100	100

I beloppet för obligationslån ingår återköpta obligationer som finns i eget förvar. Det nominella beloppet på dessa är 200 mkr och minskar den nominella utestående obligationsskulden som är 1 575 mkr.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
31 december								
-12 mån	-3 127	-1 961	3 483	3 492	4,78	3,95	50	54
1-2 år	602	-163	797	25	0,33	1,43	12	0
2-3 år	300	599	393	738	0,70	0,21	6	11
3-4 år	200	300	200	1 035	0,32	2,15	3	16
4-5 år	500	200	500	200	0,69	0,32	7	3
5-10 år	1 525	1 025	1 525	1 025	0,93	1,29	22	16
Summa resp. genomsnitt	0	0	6 899	6 515	2,76	2,60	100	100

Likvidflöden - framtida räntebetalningar

	Krediter	Derivat
-12 mån	-176	-14
1-2 år	-143	-18
2-3 år	-97	-20
3-4 år	-45	-19
4-5 år	-15	-19
5- år	-1	-15
Summa	-476	-105

Framtida räntebetalningar är beräknat på befintlig kreditportfölj per 2019-12-31. Räntan har antagits ligga på samma nivå för de olika krediterna. Krediterna omfattar både bank- och obligationslån.

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen

	2019	2018
-12 mån	40	27
1-2 år	-	15
5- år	2	1
Summa	42	43

Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen

Leverantörsskulder, inom 30 dagar	63	63
-----------------------------------	----	----

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabeller innehar koncernen 31 tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 2 mkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0-20 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Not 23 Derivat

NP3 använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar beroende på förändring i marknadsränta och återstående löptid. För värderingsmetod se not 12, värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet fanns 15 räntederivatavtal omfattande 2 967 mkr. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2020	-159	1
2021	602	5
2022	300	-0
2023	200	-0
2024	500	-8
2025	525	-44
2026	500	-4
2027	100	2
2028	200	6
2029	200	6
Summa	2 967	-36

Not 24 Finansiella instrument och riskhantering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. De finansiella skulder som bolaget har är bank-, obligationslån och säljreverser samt räntederivat, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är börsnoterade aktier, likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk samt ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. NP3s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallostrukturen. För mer information om bolagets risker se avsnittet om strukturerat riskarbete, sid 67-69.

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 36 mkr baserat på befintliga kreditavtal per bokslutsdagen. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finanspolicy är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För en översikt av NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se sid 6.

Nedan framgår de olika kategorierna av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning. Kategorisering enligt IFRS 9.

Finansiella instrument, mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Långfristiga fordringar	10	7				
Hyresfordringar	13	19				
Övriga fordringar	41	49				
Förutbetalda kostnader	29	23				
Börsnoterade aktier		-	16	-		
Kassa och bank	192	71				
Derivat			36	24		
Räntebärande skulder					6 984	6 542
Leverantörsskulder					63	63
Övriga skulder					74	83
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter					187	150

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

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förskottsbetalda hyror	146	103	-	-
Upplupna räntekostnader	25	14	12	8
Övrigt	16	33	6	6
	187	150	18	14

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter för skulder				
Fastighetsinteckningar	6 308	5 951	-	-
Aktier i dotterbolag	546	377	58	58
Summa	6 854	6 328	58	58
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	5 524	5 383
	-	-	5 524	5 383

Not 27 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3 % (4) av inköpen och 100 % (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 dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 45 medarbetare vid årsskiftet är 44 anställda i moderbolaget och en arbetar åt bolaget på konsultbasis.

Not 28 Transaktioner med närstående

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

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter den 31 december 2019 har sammanlagt tio fastigheter förvärvats och tillträtts, tre fastigheter i Skellefteå, två i Sundsvall, och en vardera i Haparanda, Mora, Västerås, Nyköping och Umeå.

Spridningen av det nya coronaviruset sker just nu i Sverige och världen och det är svårt att förutse vilka konsekvenser detta kommer att ha på NP3s verksamhet. Det är dock tydligt att många hyresgäster kommer att påverkas i en svår ekonomisk situation vilket i sin tur även har effekter på NP3s verksamhet och finansiella ställning. Bolaget arbetar löpande med åtgärder för att vara lösningsorienterade mot våra hyresgäster samt att prioritera den befintliga verksamheten framför tillväxt.

Styrelsen i NP3 har med anledning av den osäkerhet som covid-19 innebär valt att senarelägga årsstämman till den 15 juni kl. 13.00. Årsstämman var ursprungligen planerad att hållas den 5 maj.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 661 233 541
Årets resultat	8 574 012
Summa	1 669 807 553

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 3,40 kr/stamaktie	184 752 416
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	49 700 000
Balanseras i ny räkning	1 435 355 137
Summa	1 669 807 553

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 338 946 registrerade stamaktier samt 24 850 000 registrerade preferensaktier.

Eventuellt tillkommande utdelning på nya aktier

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning om 3,40 kronor per stamaktie (totalt 184 752 416,40 kronor) med utbetalning vid två tillfällen om vardera 1,70 kronor samt om utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie (totalt 49 700 000 kronor) med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor. Som första avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen 17 juni 2020. Som andra avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen 30 oktober 2020. Som avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier föreslår styrelsen, i enlighet med bolagsordningen, 31 juli 2020, 30 oktober 2020, 29 januari 2021 samt 30 april 2021. Utbetalning av utdelningen beräknas kunna ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen enligt ovan till 234 452 416,40 kronor.

Styrelsen har föreslagit att årsstämman ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 10 000 000 preferensaktier. Styrelsen föreslår därför att de nya preferensaktierna som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska medföra utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de nya preferensaktierna blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Detta innebär att rätt till utdelning om 0,50 kronor per avstämningsdag för utdelning på preferensaktier enligt ovan föreligger från och med den första avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införandet av den nya preferensaktien i aktieboken. Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet före den första avstämningsdagen för utdelning på preferensaktier enligt ovan kommer utdelning på tillkommande preferensaktier att uppgå till högst 20 000 000 kronor.

Styrelsen har vidare föreslagit att årsstämman ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 5 400 000 stamaktier. Styrelsen föreslår därför att de nya stamaktierna som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska medföra utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de nya stamaktierna blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Eftersom nya stamaktier inte kan tillkomma före den första avstämningsdagen för utdelning på stamaktier enligt ovan, innebär detta rätt till utdelning om 1,70 kronor vid den andra avstämningsdagen för utdelning på stamaktier enligt ovan, förutsatt att denna avstämningsdag infaller efter införandet av den nya stamaktien i aktieboken. Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet före den andra avstämningsdagen för utdelning på stamaktier enligt ovan kommer utdelning på tillkommande stamaktier att uppgå till högst 9 180 000 kronor.

Inklusive samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier och stamaktier enligt ovan, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 263 632 416,40 kronor.

Styrelsen föreslår att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

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 51 procent av koncernens förvaltningsresultat efter aktuell 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 789 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 gjort en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 12 procent av bolagets eget kapital och 6 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2019 uppgick till 59 procent respektive 3,6 ggr. Det långsiktiga målet för belåningsgrad är 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr 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 och innehav i börsnoterade aktier har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett undervärde om 26 miljoner kronor efter skatt på bokslutsdagen, vilket har minskat det egna kapitalet med samma belopp.

2020, Styrelsen

Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, d.v.s IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidan 115.

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Räntebärande låneskulder	6 913	6 542
Kortfristiga placeringar	-16	-
Likvida medel i bank	-192	-71
Likvida medel inkl. innehav i kortfristiga placeringar	-208	-71
Nettoskuld	6 705	6 471
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	787	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-48	-27
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	739	437
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	13,60	8,04
Hysesintäkter	1 006	842
Driftöverskott	718	590
Överskottsgrad, %	71	70
Driftöverskott, rullande 12 mån	718	590
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	10 656	8 885
Direktavkastning, %	6,7	6,6
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	789	468
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 691	2 977
Avkastning på eget kapital, %	21,4	15,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	787	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-48	-27
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	2 934	2 628
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	25,2	16,6
Resultat före skatt, rullande 12 mån	934	572
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 691	2 977
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	25,3	19,2
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	494	382
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 691	2 977
Avkastning på förvaltningsresultat, %	13,4	12,8
Nettoskuld	6 705	6 471
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,9

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoskuld	6 705	6 471
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	757	710
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-46	-44
Justerat driftöverskott	711	666
Skuldkvot, ggr	9,4	9,7
Periodens resultat före skatt	934	572
Återläggning värdeförändringar	-440	-190
Återläggning finansiella kostnader	192	164
Justerat resultat före skatt	686	546
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,3
Nettoskuld	6 705	6 471
Marknadsvärde fastighetsportfölj	11 402	10 496
Beläningsgrad, %	58,8	61,7
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Balansomslutning	11 937	10 677
Soliditet, %	34,7	32,4
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Avdrag preferenskapital	-795	-690
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-8	-6
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	61,42	50,93
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Avdrag preferenskapital	-795	-690
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-8	-6
Återläggning derivat	36	24
Återläggning uppskjuten skatt	450	350
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	70,36	57,81
Förvaltningsresultat	494	382
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-48	-27
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	8,21	6,54

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld i procent av fastigheternas bokförda värde.

Eget kapital, kr/stamaktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

Eget kapital, kr/preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation jämte upplupen utdelning.

Genomsnittlig ränta

Vägd ränta på räntebärande låneskulder (exklusive skuld nyttjanderätter) med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför.

Nettoskuld

Räntebärande låneskulder, exklusive skuld nyttjanderätter, med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändring och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att

betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning (Yield)

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Duration

Den vägd genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Tillträdade fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdade fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Årsredovisningens undertecknande

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

Sundsvall den 6 april 2020



Anders Nilsson
Ordförande



Åsa Bergström
Ledamot



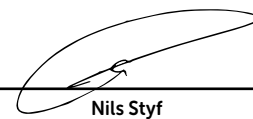
Lars Göran Bäckvall
Ledamot



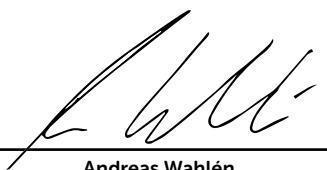
Mia Bäckvall Juhlin
Ledamot



Gunnar Lindberg
Ledamot



Nils Styf
Ledamot



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2020



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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74-83 och hållbarhetsrapporten på sidorna 70-73. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59-116 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 2019 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 2019 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 74-83 och hållbarhetsrapporten på sidorna 70-73. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 *Redovisningsprinciper* och not 11 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 95-97 och 102-103 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 11 402 Mkr per den 31 december 2019, vilket utgör ca 96 % av koncernens totala tillgångar. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2019 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 11 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Förvärv och avyttringar

Se not 1 *Redovisningsprinciper* och not 11 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 95-97 och 102-103 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2019 investerat i fastigheter för totalt 1 336 Mkr, varav 1 075 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 878 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 11 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-58 samt 70-83. 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. Risken 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 osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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 NP Fastigheter AB (publ) för år 2019 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 fortlöpa 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74-83 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 70-73 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm, utsågs till NP3 Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 2 maj 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Sundsvall den 7 april 2020

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor