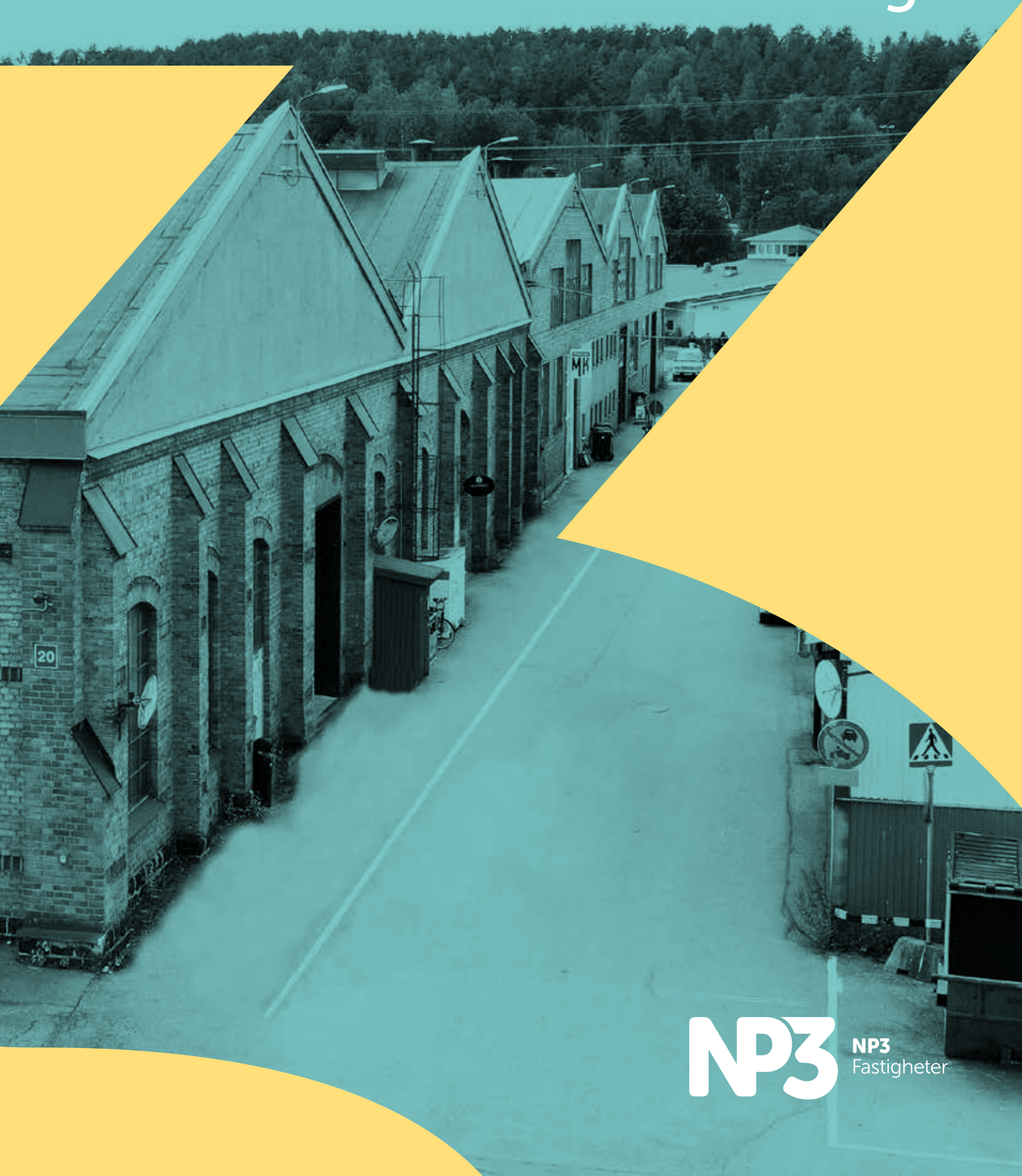


2022

Årsredovisning



Innehållsförteckning

Året i korthet	2
Vd har ordet	4
Måluppfyllnad	6
Intjäningsförmåga	7
Affärsmodell	8
Fastighetsbestånd	10
Förvaltning	17
Projekt	18
Transaktioner	20
Finansiering	22
Intresseföretag och joint venture	27
Vår marknad	28
Våra affärsområden	35
Aktien och ägarna	40
Hållbarhetsrapport	44
Förvaltningsberättelse 2022	65
Flerårsöversikt	66
Kvartalsöversikt	67
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	68
Bolagsstyrningsrapport	73
Styrelse	80
Ledning	82
Finansiella rapporter	84
Noter och redovisningsprinciper	95
Förslag till vinstdisposition	112
Avstämmning nyckeltal	114
Definitioner	115
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Fastighetsförteckning	122

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

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Kalender

Delårsrapporter

Q1 januari – mars 2023: 4 maj 2023
Q2 januari – juni 2023: 7 juli 2023
Q3 januari – september 2023: 20 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023: 9 februari 2024

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

28 april 2023
31 juli 2023
31 oktober 2024
31 januari 2024
30 april 2024

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

8 maj 2023
31 juli 2023
31 oktober 2023
31 januari 2024

Årsstämma: 4 maj 2023

Distributionspolicy

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

De som efterfrågar en tryckt version av årsredovisningen ombeds maila till:
info@np3fastigheter.se

För prenumeration på finansiella rapporter och pressmeddelanden hänvisar vi till:
www.np3fastigheter.se/media

NP3 Fastigheter AB (publ)
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall, Sverige

Året i korthet

Q1

- Förvärv avseende 13 fastigheter tillträdde till en sammanlagd investering om 237 mkr och ett årligt hyresvärde om 21 mkr. En fastighet avyttrades för 5 mkr.
- I mars inkluderades bolagets stamaktie i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series ("EPRA index"). EPRA index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag.

Q2

- Förvärv avseende 27 fastigheter tillträdde till en sammanlagd investering om 970 mkr och ett årligt hyresvärde om 73 mkr. Tre fastigheter avyttrades för 21 mkr. Därutöver omklassificerade bolaget sitt innehav i Fastighets AB Jämtägaren från ett dotterbolag till ett intresseföretag med två tillhörande fastigheter till ett värde av 51 mkr.
- Lansering av MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken NP3 har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta obligationslån med en löptid om lägst ett år med möjlighet att även ge ut gröna obligationer och hållbarhetslänkade obligationer.

Q3

- Under september genomförde bolaget en refinansiering av sitt kommande obligationsförfall i mars 2023, genom att under befintligt MTN-program emittera icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr med en löptid om 3 år till en ränta om 3 månaders Stibor + 650 baspunkter. Av det totala förfallet om 600 mkr återköpte bolaget obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 381 mkr. De återstående 219 mkr har efter årets utgång återbetalats på förfallodagen.
- Förvärv avseende åtta fastigheter tillträdde till en sammanlagd investering om 337 mkr och ett årligt hyresvärde om 31 mkr. Två fastigheter avyttrades för 92 mkr.

Q4

- Förvärv avseende tre fastigheter tillträdde till en sammanlagd investering om 118 mkr och ett årligt hyresvärde om 9 mkr. En fastighet avyttrades för 7 mkr.

+19 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
13,00 kr

+16 %

Föreslagen utdelning
per stamaktie
5,00 kr

1 662 mkr

Årets tillträdde
förvärv

+14 %

Fastighetsvärdet
uppgick till
19,8 mdkr

+25 %

Intäkterna uppgick
till 1 551 mkr

+26 %

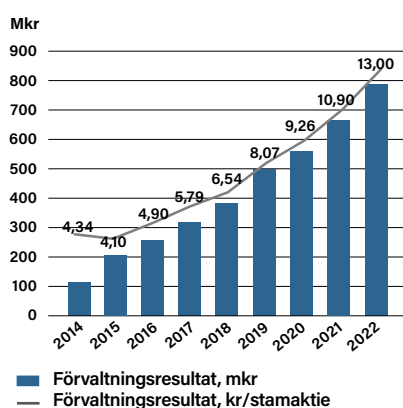
Driftöverskottet
uppgick till
1 149 mkr

Väsentliga händelser efter årets utgång

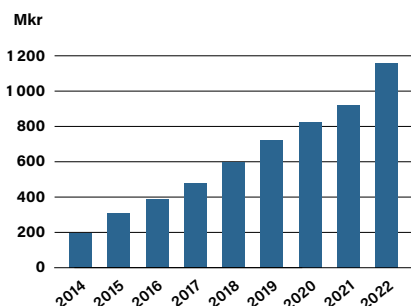
I februari har bolaget genomfört en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier till ett pris om 230 kr per aktie vilket tillfört bolaget 633 mkr före transaktionskostnader.

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december uppgick fastighetsbeståndet till 1 950 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 488 fastigheter inom kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till 19,8 mdkr. NP3-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt huvudkontor och säte i Sundsvall.

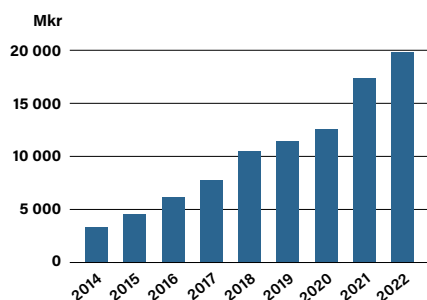
Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 785 mkr. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 13,00 kr, en ökning med 19 %.



Driftöverskottet ökade med 26 % till 1 149 mkr.



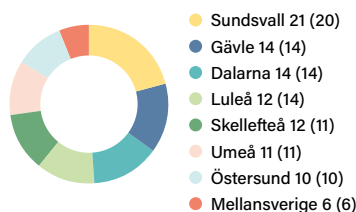
Fastighetsvärdet ökade med 14 % till 19,8 mdkr.



Nyckeltal	2022	2021
Utfall		
Fastighetsvärde, mkr	19 805	17 335
Hysesintäkter, mkr	1 551	1 238
Driftöverskott, mkr	1 149	912
Förvaltningsresultat, mkr	785	661
Aktierelaterade		
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	21,04	35,82
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	13,00	10,90
Eget kapital, kr/stamaktie	117,21	100,67
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	133,17	118,64
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93
Överskottsgrad, %	74	74
Finansiella		
Belåningsgrad, %	57,6	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3
Skuldkvot, ggr	9,7	10,3

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 114-115

Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Vd har ordet

2022 har varit ett år med stor oro på global nivå. Världsordningen präglas av ökade spänningar och hela Europa påverkas givetvis mycket påtagligt av Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina. Vi kan därtill addera naturkatastrofer, inflation, konjunkturoro och i Sveriges fall även en grövre kriminalitet som inte är begränsad till storstadsområdena. Anpassningar till nya förutsättningar sker ständigt men när väl "pendeln" slår gör den det hårt, oavsett riktning. Nu skall så gott som alla stater rusta sina försvar, stärka inhemska leverantörskedjor och visa handlingskraft för en förbättrad miljö och minskad inflation etc. Man kan dock fråga sig om pendelns kraft är till gagn för de långsiktiga resultaten och målen. Att i dessa turbulenta tider ha en enkel affärsmodell med fokus på långsiktighet ser jag som en tydlig styrka för NP3.

Just långsiktighet och enkelhet är grunden i NP3. Det leder till färre risker för vårt företag och gör att energin kan riktas åt de håll där den gör störst nytta. NP3 Fastigheter grundades 2010 med affärsidén att äga och aktivt förvalta högvastande kommersiella fastigheter primärt i norra Sverige. Vårt fokus att agera inom ett stabilt och väldefinierat marknadssegment är detsamma då som nu.

Förvaltningsresultatet för 2022 uppgick till 785 miljoner kronor, vilket är bolagets högsta resultat hittills och motsvarar en ökning med 19 procent jämfört med föregående år. Det ökande resultatet är framför allt drivet av ett större fastighetsbestånd, vars värde per balansdagen 2022 uppgick till nästan 20 miljarder kronor.

Att öka förvaltningsresultatet per aktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk kommer även fortsättningsvis vara vår långsiktiga och högsta prioritet. Styrande för verksamheten i bolaget, vår resursanvändning och våra investeringar är och ska även fortsättningsvis vara förmågan att leverera ett så stabilt, förutsägbart och långsiktigt växande förvaltningsresultat som möjligt till våra aktieägare. Vårt förvaltningsresultat kommer att minska under 2023, givet de snabbt och kraftigt ökade räntekostnaderna. Men hyresmarknaden är fortsatt stark och marknadshyran ökar vilket ger ökade driftnetton från det befintliga fastighetsbeståndet som över tid ytterligare kommer att stärka vårt prioriterade förvaltningsresultat och kassaflöde.

Tillväxt och risk

Min ambition är att NP3 skall vara nettoinvestor under 2023. Betydelsen av tillväxt framgår tydligt vid en tillbakablick på hur riskerna förändrats under de senaste tio åren.

2012 hade NP3 45 fastigheter och 240 hyresavtal. Våra tio största hyresgäster stod då för 45 procent av hyresvärdet.

2017 uppgick antalet fastigheter till 234 och antalet hyresavtal till 1 300. De tio största hyresgästernas hyresvärde uppgick till 14 procent.

Per bokslutsdagen 2022 var antalet fastigheter 488, antalet hyresavtal 2 400 och de tio största hyresgästernas hyresvärde uppgick till 11 procent.

Det kan framhållas att denna tillväxt har skett med förbättrad nivå på belåningsgrad och skuldkvot.

NP3s avkastningskrav över en femårsperiod är en avkastning före skatt som uppgår till 15 procent på eget kapital. Den senaste femårsperioden har den uppgått till 26 procent.

NP3 ska fortsätta att vara ett tillväxtbolag. Med all sannolikhet kommer vi att se en fortsatt volatil marknad och ett högre ränteläge jämfört med hur det sett ut under NP3s första tio år. Men – och det är ett viktigt men – trots ett högre ränteläge har NP3 en hållbar affär. Om räntan ökar till i snitt 6 procent och vi då kan köpa på 7 procents avkastning, det vill säga strax över vår värderingsyield per bokslutsdagen, innebär det en avkastning på vårt egna kapital på 10 procent med samma antaganden som vår balansräkning har idag. Det är inte en nivå där vi är nöjda – men det är en fortsatt lönsam affär. Att i tider av oro tryggt kunna luta sig mot sin affärsidé och strategi är en ynnest.

Under februari 2023 genomförde NP3 en stamaktieemission om 2,75 miljoner aktier vilket gav ett tillskott på drygt 600 miljoner kronor. Emissionen genomfördes för att kunna agera när möjligheter i marknaden uppstår, såsom återköp av obligationer, investeringar i hyresgäst Anpassningar eller förvärv. I oroliga och stressade marknader uppstår risker men också möjligheter och NP3 skall kunna agera om uppenbart bra affärsmöjligheter uppstår.

Hållbarhet

Redan 2012 hade NP3 ett sunt och bra mål för hållbarhet: "NP3 skall kontinuerligt minska sin miljöpåverkan". Jag önskar att det korta och enkla målet fortfarande fungerade och att konkret handlingskraft var viktigare än att skriva om handlingskraft. Att via taxonomin skapa en jämförbarhet är en bra och önskvärd idé men det avgörande för klimatet kommer inte att vara om fastigheterna har en klimatanalys eller om de energimässigt uppnår taxonomins Top 15 eller ens Top 30.

Den primära utmaningen för NP3 och industrifastighetssegmentet är inte kopplad till de mest energieffektiva fastigheterna utan till de sämsta. Då måste energin och

"Att i dessa turbulenta tider ha en enkel affärsmodell med fokus på långsiktighet ser jag som en tydlig styrka för NP3."

arbetsinsatserna riktas mot det problemet. NP3 kommer följa taxonomins kriterier för jämförbarhet men vi kommer också tillämpa våra egna. En ambition för NP3 är att förbättra de energimässigt sämsta fastigheterna vilket skulle kunna mätas i ett snittvärde på våra fastigheters primärenergital och sedan kontinuerligt förbättra det talet inom det befintliga och jämförbara fastighetsbeståndet. Syftet med detta är att det är den totala förbättringen för miljön som har betydelse. På kort sikt kommer större delen av vårt bestånd inte att nå Top 15, men att sälja sina energimässigt sämsta fastigheter för att försöka få en hållbarhetsstämpel kan inte vara rimligt. Jag brukar försöka hänvisa till sunt förnuft – NP3 kommer fortsätta med det.

Finansiering

Diversifierade finansieringskällor har alltid varit centralt för NP3. Finansieringskällorna fungerar på olika sätt och NP3 har använt dessa för olika syften. Exempelvis har certifikatmarknaden bidragit till ett bättre cash management. Obligationsmarknaden har NP3 inte använt för att den varit billig utan för att den är icke säkerställd och det har möjliggjort investeringar i projekt i befintliga fastigheter som sedan kan refinansieras i bank. Detta gör att NP3 trots en dyrare finansiering än tidigare i certifikats- och obligationsmarknaden har för avsikt att vara långsiktig emittent.

Jag bedömer refinansiering som NP3s enskilt största risk. Med beaktande av denna utgångspunkt har NP3 under 2022 emitterat obligationer på en betydligt dyrare nivå än historiskt, då projekten vi primärt finansierar med kapitalet ger 8-15 procents avkastning och dessutom ett kassaflöde för vakanser. Det har med andra ord fortfarande varit lönsamt för oss. Vi kommer fortsätta emittera men beroende på pris kan vi minska vår volym, då vår kassa är stärkt från stamaktieemissionen. Men att i dessa oroliga tider primärt refinansiera icke säkerställda skulder i tid är prioriterat.

Framtid

NP3 kommer även fortsättningsvis använda enkelheten i affärsmodellen och i vårt risktagande. Låga priser per kvadratmeter som vida understiger nyproduktionspriset, bra lägen samt god alternativanvändning. Uppnår man det är risken i investeringen hanterbar enligt oss. Sett till utvecklingen på fastighetsmarknaden fortsätter inflationen att öka nyproduktionspriserna, även om konjunkturen börjar stabilisera dem, samtidigt som värderingarna för befintliga fastigheter fortsätter nedåt. Skillnaden mellan nyproduktion och befintliga fastigheters kvadratmeterpris ökar med andra ord markant för närvarande.

Vi är den största fastighetsägaren i norra Sverige sett till antalet kvadratmeter och våra befintliga ytor torde komma att bli än mer attraktiva. Vi har lokala kontor på tolv orter med närhet till våra fastigheter och våra hyresgäster. Det hoppas jag skall ge avtryck i vår nettouthyrning även om konjunkturen försämras i närtid. Vår starka lokala närvaro och kompetens kring klassisk förädling av fastigheter blir, som jag ser det, än mer avgörande i en framtid med ökade finansieringskostnader.

Avslutningsvis, att skriva om framtiden och helt blunda för omvärlden känns orimligt. Visserligen står industrisatsningarna i norra Sverige ännu stabilt men låt oss hoppas på ett 2023 med betydligt mindre global oro.

För oss på NP3 berör Lars-Göran Bäckvalls bortgång oss speciellt. Lasse grundade NP3 tillsammans med mig för drygt tolv år sedan. Vi kunde då inte föreställa oss NP3s resa och än idag ser jag bara resan som påbörjad. Vi kommer sakna Lasse på så många sätt men vi skall fortsätta i samma anda.

Slutligen är det är det många som jag vill rikta ett stort tack till. Våra medarbetare, styrelse, aktieägare och övriga intressenter som varje dag gör insatser för NP3s fortsatta utveckling, ni gör alla arbetet till en intressant, lärorik och spännande gemensam resa!

Stort tack!

Sundsvall den 27 mars 2023



Andreas Wahlén

Finansiella mål och utdelningsmål

Mål

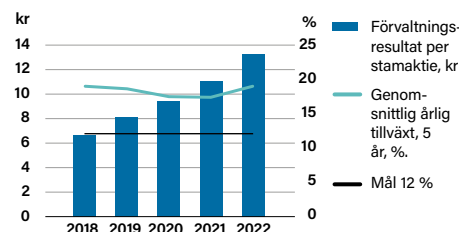
Förklaring och resultat

Utfall

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 % per år över en femårsperiod.

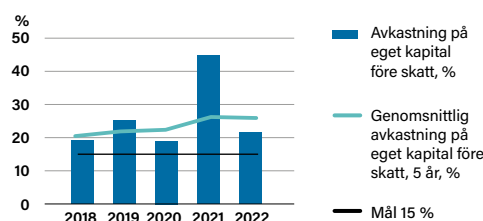
Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 19 %. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 18 %.



Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 % per år över en femårsperiod.

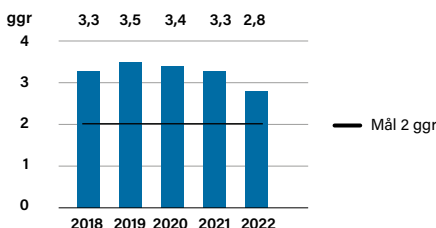
Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt uppgick till 22 %. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 26 %.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.

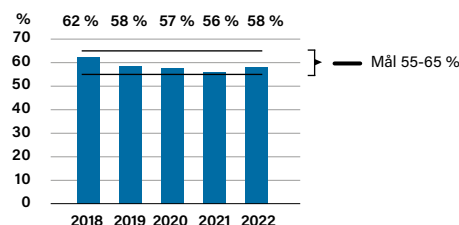
Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per den 31 december var 2,8 ggr.



Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 %.

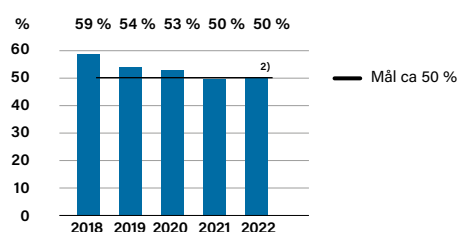
Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 %. Per den 31 december uppgick belåningsgraden till 58 %.



Utdelning

Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

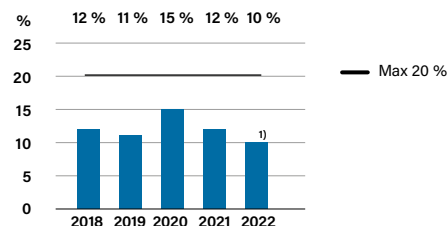
Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen föreslår en utdelning för 2022 om 5,00 kr/stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 363 mkr¹⁾ vilket motsvarar en ökning med 17 %. Den föreslagna utdelningen till stam- och preferensaktieägare uppgår till 50 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.



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 preferensaktieägarers intressen.



1) Av redovisat belopp avser 14 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stamaktier som emitterats i februari 2023.

2) Av styrelsen föreslagna utdelning.

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

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, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt, bokslutsdagen. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2022. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

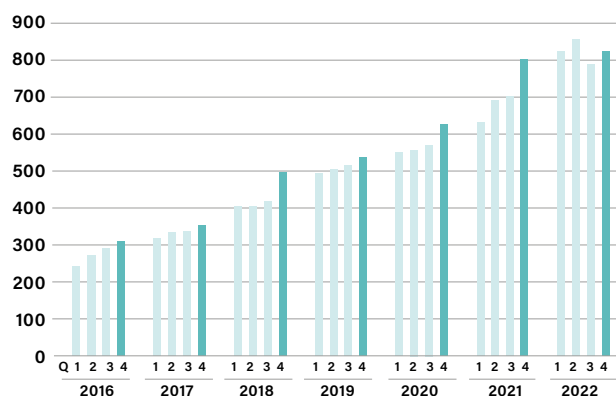
1 jan, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Justerat hyresvärde	1 862	1 525	1 236	1 123	1 055
Vakans	-122	-102	-92	-79	-78
Hyresintäkter	1 740	1 423	1 144	1 045	977
Fastighetskostnader	-397	-346	-273	-252	-237
Fastighetsskatt	-45	-43	-40	-36	-30
Driftöverskott	1 298	1 034	831	757	710
Central administration	-61	-55	-49	-46	-44
Finansnetto	-508	-260	-211	-194	-177
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	81	72	46	13	-
Förvaltningsresultat	810	791	616	530	489
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	734	715	561	480	446
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	13,44	13,13	10,32	8,84	8,20

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 2023 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-års driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration beräknas utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.

- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2023 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt för perioden 2016-2022 uppgick till 18 procent.

Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 880 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 862 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -26 mkr samt kommande in- och utflyttningar om -2 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 25 procent till 1 298 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent (6,0) på fastighetsvärdet 19 805 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 2 procent jämfört med ingången av året vilket även förvaltningsresultatet per stamaktie har gjort.

Förvärv och avyttringar

Inga avtalade, ej tillträdde förvärv eller avtalade ej frånträdde försäljningar fanns per den 31 december.

Våra resurser



Fastigheter

- 488 fastigheter
- 1 950 000 kvadratmeter uthyrbar yta
- 330 000 kvadratmeter byggrätter



Medarbetare och humankapital

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



Finansiella

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



Goda relationer

- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och intressentgrupper.
- Långsiktiga samarbeten med våra leverantörer, banker och övriga intressenter.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för drygt 2 400 hyresavtal.
- Relationen med kapitalmarknadens aktörer och våra aktieägare.

Värdeskapande affärsmodell

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

Vad vi gör

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare och hyresgäster samt för näringslivet och samhället på de orter där bolaget är etablerad.

Förvaltning och uthyrning	Transaktioner	Utveckling av fastighetsbeståndet
Vi hyr ut lokaler och skapar värde för befintliga hyresgäster	Vi förvärvar och avyttrar fastigheter	Vi utför nybyggnationer och förädlar befintliga fastigheter

Förvaltning och uthyrning

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket även påverkar fastighetsvärdet positivt. För att uppnå en effektiv förvaltning finns NP3 närvarande på bolagets samtliga geografiska huvudorter. Bolagets lokala närvaro och tillgänglighet, underlättar engagemang i hyresgästernas verksamheter och skapar möjligheter att tillgodose kundernas önskemål och behov. Genom att ha en diversifierad fastighetsportfölj på huvudorterna har bolaget även möjlighet att erbjuda hyresgäster flera lokalalternativ och möta kundernas skiftande efterfrågan på lokaler. Då NP3 arbetar nära och tillsammans med bolagets hyresgäster i så väl energi- som lokalfrågor bidrar bolaget även till en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter, samtidigt som det genererar lägre driftkostnader och stabila hyresintäkter.

Nettouthyrning: Uppgick under året till 42 mkr
Vakansgrad: Uppgick vid årsskiftet till 6 procent
Överskottsgrad: Uppgick till 74 procent

Vad vi skapar



Ägare

- Förvaltningsresultat per stamaktie: 13,00 kr
- Avkastning på eget kapital: 17 procent
- Resultat efter skatt: 1 244 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 363 mkr varav 287 mkr till stamaktieägarna och 76 mkr till preferensaktieägarna



Kunder

- Utveckling av lokaler/ fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas verksamhet
- En återköpsgrad om 85 procent, det vill säga antal hyresavtal som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt



Medarbetare

- Arbetstillfällen hos en trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 41 mkr



Leverantörer, samarbetspartners och långgivare

- Bidrar direkt och indirekt till att skapa arbetstillfällen
- Inköpta varor och tjänster från leverantörer: 1 003 mkr
- Ränta och övriga finansiella kostnader till långgivare: 385 mkr



Samhället

- Värdeskapande utveckling i orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighets-skatt: 96 mkr



Miljö

- Successiv minskning av energianvändning och koldioxidutsläpp kopplat till våra fastigheter

Transaktioner

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 har en avkastning som ligger under bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering inte anses passa in i portföljstrategin.

Förvärv: 1 662 mkr
Avyttringar: -125 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete och långsiktiga relationer med hyresgästerna. Vi tillgodoser hyresgästernas behov genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler som gynnar deras verksamhet. 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: 100 procent
Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 642 mkr

Fastighetsbestånd

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

Hyresvärde per kommun (15 största)

Per den 31 dec 2022

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Sundsvall	263	14
Skellefteå	216	11
Gävle	212	11
Östersund	188	10
Umeå	160	9
Falun	117	6
Borlänge	110	6
Luleå	106	6
Timrå	62	3
Piteå	62	3
Örnsköldsvik	51	3
Sollefteå	46	2
Karlstad	45	2
Gällivare	33	2
Västerås	32	2
Övriga kommuner	179	10
Totalt	1 880	100

Ovanstående målsättning gör att fördelningen av fastighetskategorier skiljer sig åt mellan olika affärsområden för att tillvarata förutsättningarna i respektive affärsområde.

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december av 488 fastigheter (446) med en total uthyrbar area om 1 950 000 kvadratmeter (1 784 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 19 805 mkr (17 335). NP3s fastighetsbestånd är indelat i åtta affärsområden; Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige.

Riskdiversifiering

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 diversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

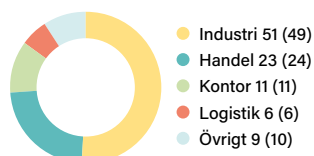
Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod

för 10 procent (10) av hyresintäkterna. Lokaler för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,3 procent (1,5) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (6) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

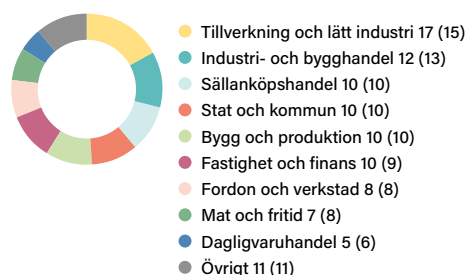
Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Kategorin industri har ökat med 2 procentenheter från ingången av året till 51 procent och är NP3s största kategori. I kategorin äger bolaget fastigheter primärt inom så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinanläggningar. De tre största hyresgästerna inom kategorin industri är Assemblin EI, LEAX Falun och Svenska Krämfabriken som tillsammans står för 5 procent av kategorins totala hyresvärde. För industrikategorin uppgick hyresvärdet till 869 kr per kvadratmeter (768) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick 7 946 kr per kvadratmeter (7 512).

Hyresvärde per fastighetskategori, %

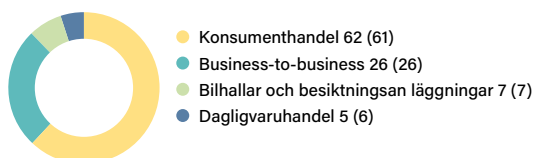


Branschexponering, %



Inom handelskategorin står konsumenthandel för den största delen, 62 procent (61), se fördelning i diagram nedan. Konsumenthandel domineras av lågpriskedjor som till exempel Dollarstore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 3 procent (3). Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en något högre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den återstående genomsnittliga löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,2 år (4,5) vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet. Kontrakterat hyresvärde för kategorin uppgick till 1 127 kr per kvadratmeter (1 014).

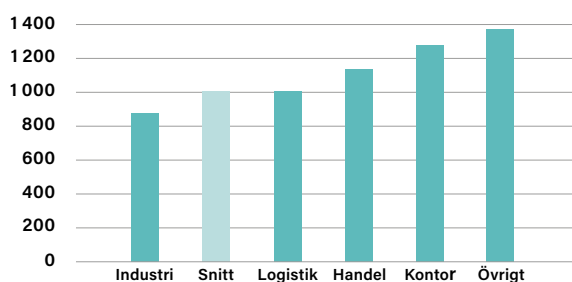
Fördelning inom handelskategorin, %



Kategorin kontor står för 10 procent (11) av fastighetsvärdet och 11 procent (11) av hyresvärdet. Största hyresgäster inom kategorin är Arbetsförmedlingen, Skanska Sverige AB och Metso Outotec Sweden AB. Kontrakterat hyresvärde uppgick till 1 267 kr per kvadratmeter (1 141) för kontor vilket är det näst högsta i beståndet.

Logistikfastigheter utgjorde 6 procent (6) av det totala hyresvärdet. Den låga andelen beror på att intresset för logistikfastigheter drivit upp marknadspriset till nivåer där det blir svårt för NP3 att göra förvärv som möjliggör önskade avkastningsnivåer. Största hyresgästerna inom kategorin är Postnord, Svensk Cater och Systembolaget. För hela logistik-kategorin uppgick snitthyresvärdet per kvadratmeter till 999 kr per kvadratmeter (863) för kontrakterad area och marknadsvärdet uppgick till 15 591 kr per kvadratmeter (15 407).

Snitthyra per kategori för kontrakterad area, kr/kvm



I kategorin övrigt ingår bland annat lekland, idrottsanläggningar och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Största hyresgästerna inom kategorin är Leos Lekland, Fortifikationsverket och Ulno AB som ingår i friskolekoncernen Prolympia. Dessa tre hyresgäster står för 21 procent av kategorins samlade hyresvärde. Kategorin övrigt hade det högsta hyresvärdet per kvadratmeter, 1 359 kr per kvadratmeter (1 269) för kontrakterad area.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra, övriga fastigheter värderas internt. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Under fjärde kvartalet 2022 har 99 procent (99) av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

Parameter	2022	2021
Realiserad värdeförändring, mkr	25	63
Orealiserad värdeförändring, mkr, varav	316	1 579
Kassaflödesgenererad	1 488	448
Avkastningsgenererad	-1 172	1 131
Direktavkastningsnivå - värdering, %	6,71	6,35
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	4,0	2,0
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,0	2,0

Tabellen visar grunddata och antaganden för fastighetsvärdering per den 31 december 2022 och 2021.

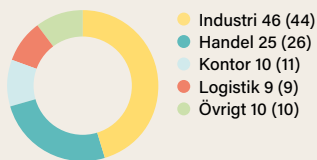
Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade, framtida kassaflöden. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling.

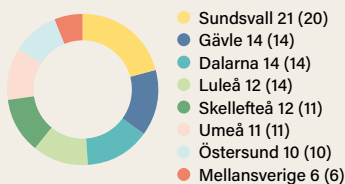
Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 19 805 mkr (17 335). Värdeförändringen under året uppgick till 341 mkr (1 642), varav 25 mkr (63) avsåg realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 316 mkr (1 579) avsåg

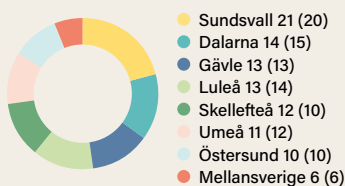
Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



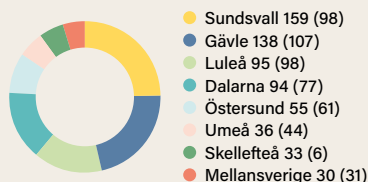
Fastighetsvärde per affärsområde, %



Hyresvärde per affärsområde, %



Investeringar i fastighetsbeståndet per affärsområde, mkr



1 488 mkr (448) kassaflödesrelaterade förändringar, medan antaganden om högre direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -1 172 mkr (1 131). Värdeförändringen relaterat till 2022 års indexering av hyror samt justerat inflationsantagande för 2023 har hänförs till kassaflödesrelaterade förändringar. Direktavkastningskraven som användes vid värdering under kvartal fyra varierade från 5,20 till 9,50 procent (5,00 till 9,25). Den genomsnittliga direktavkastningskravet för värderingen av fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 6,71 procent (6,35).

Fastighetsbeståndets förändring

Under året ökade fastighetsvärdet med 14 procent (38), arean med 9 procent (24) och antalet fastigheter med 9 procent (15). Totalt har 51 förvärvade fastigheter tillträtts för 1 662 mkr (3 131). Dessutom har 265 mkr (190) investerats i nybyggnationsprojekt och 377 mkr (332) investerats i befintliga fastigheter i form av hyresgästpassningar. Under året har sju fastigheter avyttrats och frånträtts för 125 mkr (542). Därutöver har bolaget omklassificerat sitt innehav i Fastighets AB Jämtägaren från ett dotterbolag till ett joint venture med två tillhörande fastigheter till ett värde av 51 mkr.

Sundsvall och Skellefteå var de affärsområden som hade högst tillväxt i fastighetsvärde under 2022. Fastighetsvärdet steg med 737 mkr i Sundsvall och 536 mkr i Skellefteå vilket förklaras av förvärv under året.

Fastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med 5 procent (11) från 9 717 kr vid ingången av året till 10 156 kr per kvadratmeter på balansdagen.

Fastigheter, värdeförändring, mkr	2022	2021
Ingående värde	17 335	12 582
Förvärv av fastigheter	1 662	3 131
Investeringar i befintliga fastigheter	377	332
Investeringar i nybyggnation	265	190
Försäljningar	-176	-542
Realiserade värdeförändringar	25	63
Orealiserade värdeförändringar	316	1 579
Utgående värde	19 805	17 335
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-	197

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs framför allt av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och planerat underhåll. Taxebundna kostnader, som exempelvis kostnader för el, värme och vatten, samt fastighets-skatt ingår vanligen som hyrestillägg i NP3s hyresintäkter och vidarefaktureras helt eller delvis till hyresgästerna.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -362 mkr (-286). Kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -312 mkr (-234), reparationer och underhåll -44 mkr (-48) samt befarade och konstaterade kundförluster om -5 mkr (-4). Fastighetsskatt uppgick till -41 mkr (-39).

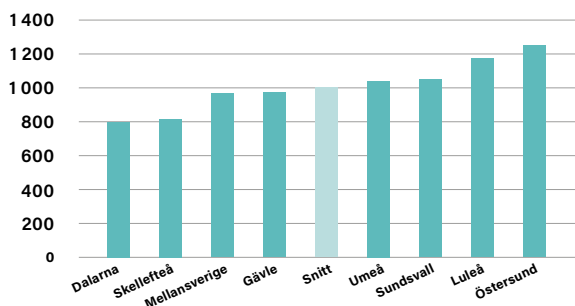
Hyresgäster och kontraktsstruktur

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 2 400 hyresavtal (2 200). Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 79 avtal (78) med en återstående löptid om 6,1 år (5,2) och de stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antal avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 880 mkr (1 538) och den kontrakterade årshyran till 1 758 mkr (1 436) vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (93). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittligt kontrakterat hyresvärde uppgick till 995 kr per kvadratmeter, vilket är en ökning med 102 kr, motsvarande drygt 11 procent, i jämförelse med 893 kr vid ingången av året. Ökningen av genomsnittligt hyresvärde kan förklaras av KPI-uppräknings samt ökat hyresvärde i samband med bolagets projektverksamhet. Högst kontrakterat hyresvärde per kvadratmeter har Östersund med 1 237 kr (1 181). Dalarna har lägst genomsnittligt hyresvärde med 790 kr (721) per kvadratmeter.

Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area, kr/kvm



Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var drygt 92 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det finns även avtal med uppräknings mot en fast procentsats motsvarande drygt 5 procent av det totala kontraktsvärdet samt ett fåtal hyresavtal som är föremål för uppräknings i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra, där bashyran är KPI-justerad.

Hyresintäkterna ökade under året med 25 procent till 1 551 mkr (1 238). Intäkterna har ökat främst till följd av indexerade hyror, fastighetsförvärv och till viss del genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som har resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 procent (2), se tabell.

Hyresintäkter, mkr	2022	2021
Jämförbart bestånd	1 193	1 127
Förvärvade fastigheter	353	94
Avyttrade fastigheter	5	16
Kontrakterade hyresintäkter	1 551	1 238

I jämförbart bestånd ingår fastigheter som bolaget ägt under helåren 2021 och 2022. Förvärvade och avyttrade fastigheters hyresintäkter beräknas till den del av året som fastigheterna ägts av NP3.

Kontraktssstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per den 31 dec 2022

År	Mkr	%
2023	203	12
2024	332	19
2025	350	20
2026	244	14
2027	185	10
2028	104	6
2029	71	4
2030	43	2
2031	66	4
2032	86	5
2033-	76	4
Totalt	1 758	100

Nettouthyrning och vakansförändring

Nettouthyrningen för året uppgick till 42 mkr (43). Den positiva nettouthyrningen visar på en fortsatt god efterfrågan på bolagets lokaler.

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 188 mkr (161) och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för året till -146 mkr (-118). Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under året, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal".

Nettouthyrning, mkr	2022	2021
Tecknade hyresavtal	188	161
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-146	-118
Netto	42	43

Vakans

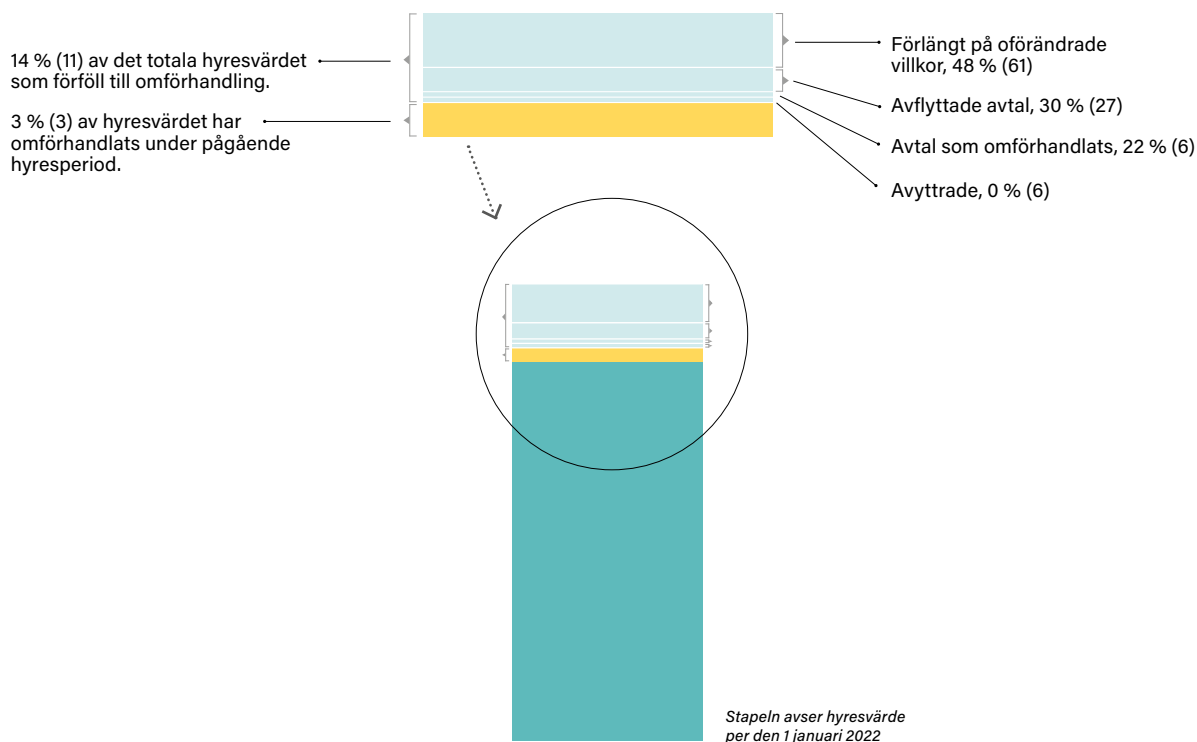
Vid fjärde kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 10 mkr, uppräknig av vakanshyror med 8 mkr, förvärvad vakans om 3 mkr samt vakansvärde för avyttrade fastigheter om -1 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (93). Per den 31 december fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 50 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 66 mkr, varav 54 mkr sker under 2023.

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2023	99	54
2024	11	10
2025	2	1
2026	8	1
Totalt	120	66

Vakansvärdets förändring, mkr	2022	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	102	92
Nettoförändring av från-/tillträden	10	-10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	22
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-2
Vakansvärde	114	102
Justering vakanshyror	8	-
Utgående vakansvärde	122	102
Uthyrningsgrad, %	94	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr		
Uppsagda avtal ej frånträdna	66	72
-varav förvärvade	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-50	-62

Vid årets ingång förföll 14 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2022. Ytterligare 3 procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast hyresavtal som var befintliga vid 2022 års ingång redovisas, således exkluderas hyresavtal för fastigheter som förvärvats under året.



Segmentsrapportering i sammandrag

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellan-sverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter och övr. intäkter	346	290	223	182	235	183	162	149	191	159	177	72	222	208	103	84	-2	-2	1 656	1 324
Vakans	-31	-24	-9	-11	-15	-13	-7	-9	-10	-9	-11	-2	-12	-11	-11	-7	-	-	-105	-86
Rep- och underhåll	-13	-13	-4	-7	-6	-6	-4	-6	-5	-6	-3	-3	-6	-5	-3	-2	-1	-	-44	-48
Fastighets-kostnader	-68	-56	-39	-29	-49	-29	-30	-28	-39	-31	-34	-14	-42	-37	-14	-9	1	-2	-312	-234
Fastighets-skatt	-7	-5	-6	-5	-5	-5	-4	-4	-5	-6	-4	-3	-6	-7	-3	-3	-	-	-41	-39
Kundför-luster	-3	-2	-1	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	1	-	-5	-4
Driftöver-skott	225	191	165	130	158	129	118	103	132	106	126	50	156	147	70	62	-1	-4	1 149	912

NP3s största hyresgäster

Baserat på area Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area (%)	Antal hyresavtal	Baserat på hyresvärde Hyresgäst	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB	27 851	1,4	6	Postnord Sverige AB	12
LEAX Falun AB	27 143	1,4	5	Dagab Inköp & Logistik AB	6
Postnord Sverige AB	26 746	1,4	12	Ahlberg-Dollarstore AB	7
Granngården AB	24 233	1,2	14	Assemblin EI AB	11
Assemblin EI AB	22 682	1,2	11	Plantagen Sverige AB	5
HL Display Aktiebolag	21 368	1,1	1	Granngården AB	14
BYGGmax AB	20 998	1,1	10	Fortifikationsverket	11
Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB	20 000	1,0	1	LEAX Falun AB	5
Ahlberg-Dollarstore AB	19 956	1,0	7	Svenska Krämfabriken AB	1
Jonsson & Paulsson Industri AB	17 943	0,9	4	Swedol AB	7
Totalt	228 920		71	Totalt	79
Återstående hyresduration för de tio största/area 5,3 år.				Sammanlagt hyresvärde 208 mkr motsvarar 11 procent av det totala hyresvärdet. Återstående hyresduration för de tio största/hyresvärde 6,1 år.	

Kort beskrivning av de största hyresgästerna (hyresvärde)

- Postnord Sverige ägs till 40 procent av den danska staten och till 60 procent av den svenska staten. Postnord är den ledande leverantören av kommunikations- och logistiklösningar till, från och inom Norden.
- Dagab ingår i Axfoodkoncernen och hanterar sortiment, inköp och logistik för Willys, Hemköp och Axfood Snabbgross. NP3 har även Willys och Axfood Snabbgross som hyresgäster men Dagab står för alla hyresavtalen inom koncernen.
- Dollarstore är en lågpriskedja med drygt 120 butiker från Gällivare i norr till Trelleborg i söder och cirka 1 200 anställda.
- Assemblin EI är en installations- och servicepartner med verksamhet i Sverige, Norge och Finland.
- Plantagen har över 140 butiker i Norge, Sverige och Finland med drygt 1 300 anställda. Plantagen ägs av Ratos.
- Granngården levererar produkter för bland annat lant- och skogsbruk och har över 100 butiker runt om i Sverige samt e-handel.
- Fortifikationsverket är den statliga myndighet som äger och förvaltar Sveriges försvarsfastigheter och är en av Sveriges största fastighetsägare.
- LEAX Group är en privatägd företagsgrupp med cirka 1 200 anställda. Kunder finns främst inom personbils- och annan fordonindustri, gruv- och anläggningsindustri och jordbruksindustri. Idag finns elva fabriker i sex olika länder varav fem i Sverige.
- Svenska Krämfabriken grundades i Falun 2014 och är en marknadsledande tillverkare, FoU-center, varumärkesägare och utvecklare inom segmenten skönhet och hälsa. Produktionsanläggningarna finns i Borlänge.
- Swedol har webbhandel och cirka 100 butiker i Sverige, Norge, Finland och Estland och med cirka 900 anställda. Ingår i Alligio koncernen.



Sömmerskan 3 i Skellefteå

Förvaltning

NP3 har en närvaro på bolagets samtliga geografiska huvudorter och en platt organisation med korta beslutsvägar, vilket vi menar är en förutsättning för att uppnå en effektiv förvaltning.

Den lokala närvaron ger oss förmåga att förstå och skapa möjligheter för hur lokaler kan nyttjas och hur vi därigenom på ett effektivt sätt anpassar vår förvaltning efter fastigheter-nas och våra hyresgästers behov och verksamhet.

Utifrån detta kan vår förvaltning arbeta nära våra befintliga hyresgäster, hitta den bästa utvecklingen av våra vakanta lokaler och omförhandla såväl hyres- som driftavtal.

Vårt arbetssätt utgår från våra tre värdeord – engagerad, trovärdig, affärsmässig.

Det gångna året som under tidig vinter började som ett normalår, växlade tyvärr fort i en föränderlig värld, kriget i Ukraina och efterföljande inflationsökning, gav oss ett utmanande år med skenande priser på framför allt material och energi.

Priset på el har under året nått helt nya nivåer och då speciellt timpriserna under dagtid. Då bolaget i hög grad haft sin elhandel prissäkrad har NP3 ändå varit relativt förskonade mot dessa kostnadsökningar och då en stor del av dessa kostnader debiteras våra hyresgäster har även de kunnat få ta del av effekten av vår prissäkring.

Vad det gäller kostnader för fastighetsskötsel har vi även fått se dessa kostnader öka framför allt efter en helårseffekt av höjda försäkringskostnader. Trots dessa samlade prisökningar har vi med hjälp av en fortsatt kostnadseffektiv förvaltning och låga reparationskostnader totalt sett legat i nivå med kostnaderna för tidigare år.

Närhet till våra kunder

Det löpande arbetet sker nära och tillsammans med hyresgästerna genom frekventa möten med tekniska förvaltare och affärsansvariga. Regelbundna möten med hyresgästerna gör att bolaget tidigt kan fånga upp synpunkter, tankar och idéer. Genom att ha en diversifierad fastighetsportfölj på huvudorterna har bolaget möjlighet att över tid möta kundernas skiftande efterfrågan på lokaler.

NP3s tillgänglighet är av central betydelse för att utföra service på avtalad tid och för att ge hyresgästerna snabba besked gällande beslut och åtgärder. Bolaget utför fastighetsförvaltning med egen personal, medan entreprenörer anlitas för daglig drift och skötsel av bolagets fastigheter då detta i dagsläget är den mest kostnadseffektiva lösningen.

Då även NP3s drift- och skötselentreprenörer har direktkontakt med hyresgästerna påverkar deras agerande bolagets långsiktiga relation till hyresgästerna. För att säkerställa att entreprenörernas arbets- och förhållningssätt motsvarar NP3s standard ställs höga krav när det gäller hållbarhet, affärsetik och uppförande.

Hållbarhet och kostnadsreducering

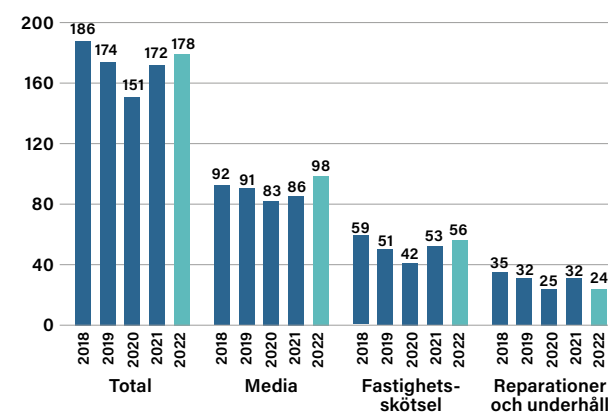
NP3 arbetar aktivt med att tillföra värde till fastigheterna där hållbarhet är en naturlig del. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att både minska kostnader och begränsa fastigheternas miljöpåverkan. Bolagets mål är att gemensamt med hyresgästerna bidra och möjliggöra en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter. Bolaget arbetar även aktivt med att omförhandla driftavtal samt strävar efter att uppnå inköpsfördelar med centrala avtal där det är möjligt. En viktig faktor är även att tillgodose kundernas behov inom såväl det dagliga underhållet som för mer långsiktiga lösningar, till exempel lokalanpassningar.

Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs framför allt av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och planerat underhåll. När det gäller till exempel taxebundna kostnader och kostnader för fastighetsskatt täcks dessa vanligen genom hyrestillägg i NP3s hyresintäkter och vidarefaktureras helt eller delvis till hyresgästerna. Fokus ligger på en effektiv förvaltning och på att arbeta tillsammans med hyresgästerna för att optimera kostnaderna.

Grafen nedan visar bolagets totala kostnadsutveckling under åren 2018 till 2022 i kr per kvadratmeter inom budgeterat bestånd, exkluderat kostnader för fastighetsskatt, kundförluster och allokerade personalkostnader. I beloppen ingår även kostnader som ingår i hyrestillägg till bolagets hyresgäster enligt ovan.

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 skapa ytterligare värden i NP3s fastighetsbestånd.



Josef Andersson
Projektansvarig



Josef Sommarkrans
Projektutvecklare

NP3s projektverksamhet består av tre beståndsdelar, nybyggnation, om- och tillbyggnad samt underhållsprojekt. Under 2022 har NP3 investerat 642 mkr i befintliga fastigheter och nybyggnationer.

2022 var ett år då pandemin äntligen tog slut men tyvärr också året då krig i Europa blev verklighet och alla planer och strategier återigen omkullkastades. Många dialoger om nybyggnationer lades på is och fokus övergick till att vårda den pågående projektportföljen samt våra befintliga hyresgästers projektbehov. Trots omständigheterna investerades det mer i projekt än någonsin tidigare i NP3s historia. Inför 2023 är aktiviteten för nybyggnation fortsatt avvaktande även om NP3 står väl rustade när marknaden vänder.

Under året har bolaget även fokuserat på en fortsatt tillväxt i den gröna projektportföljen, som med draghjälp av en ökad efterfrågan från våra hyresgäster, resulterat i att vi under 2022 startat upp 13 stycken energiprojekt. I Örnsköldsvik investerades det i en solcellsanläggning med en produktion på drygt 400 MWh/år.

Nybyggnation

Nybyggnationer ger NP3 en god direktavkastning när bygggrätten finns i det befintliga fastighetsbeståndet. Under 2022 startades två nybyggnationsprojekt på bolagets bygggrätter innan en mer avvaktande ställning intogs mot fortsatt nyproduktion.

En huvudregel för NP3s nybyggnation är att byggstart sker först efter att hyresavtal har undertecknats. Vid nyproduktion ställs strikta krav på långa hyresavtal och en attraktiv hyresnivå. Nybyggnationer har låg förvaltningsintensitet och ofta effekten av att de även höjer värdet på intilliggande fastigheter

och därmed på området som helhet. Då nyproduktion ofta äger rum i områden där NP3 redan äger ett fastighetsbestånd får byggnationen även positiva effekter på bolagets intilliggande fastigheter. Nyproduktion har på så sätt i flera hänseenden en positiv inverkan på bolaget utöver byggnationen och dess avkastning.

Under året har NP3 investerat 265 mkr i tolv nybyggnationer vilket även avser projekt som startades under 2021. Hyresdurationen uppgår i genomsnitt till tio år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 41 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar i snitt 1 228 kr per kvadratmeter att jämföra med 893 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd vid 2022 års ingång. Vid årets slut fanns pågående nybyggnationsprojekt till ett prognostiserat värde om 41 mkr.

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 vid årets slut 106 projekt till en budget om 219 mkr. Under 2022 investerades totalt 377 mkr i om- och tillbyggnadsprojekt samt energiprojekt. Hyresdurationen för de tio största färdigställda om- och tillbyggnadsprojekten uppgår till i snitt fem år och hyresvärdet uppgår till 31 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar 1 130 kr per kvadratmeter att jämföra med 893 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd vid 2022 års ingång.

Underhålls- och energiprojekt

Underhållsprojekt genomförs för att hålla en god kvalitet i fastighetsbeståndet och för att långsiktigt säkra fastigheters värde. Dessa projekt leder bland annat till lägre energiförbrukning, mer attraktiva lokaler och lägre reparationskostnader. Energiprojekt genomförs då avkastning och pay-off tid motsvarar våra interna investeringskrav.

Miljöcertifiering

Bolagets satsning på energieffektiva fastigheter ska förutom kravet på hållbarhet även generera en avkastning som motsvarar bolagets finansiella mål. Bolaget har som mål att överväga miljöcertifiering vid varje större ny- eller ombyggnation.

NP3 har i dag 13 miljöcertifierade byggnader varav tolv är Green Building-certifierade och en är BREEAM-certifierad. Ytterligare en certifiering 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.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1-23	43	3 400
Sömmerskan 3	Skellefteå	Övrigt	Q1-23	13	2 400
Målås 4:6	Sundsvall	Logistik	Q1-23	12	3 800
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2-23	96	4 300
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q2-23	25	2 200
Näringsen 12:2	Gävle	Industri	Q2-23	29	1 800
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	Q3-23	31	1 900
Ledningen 1	Umeå	Industri	Q3-23	27	9 900
Totalt				276	29 700

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 23 mkr.

Avslutade projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Sörby Urfjäll 36:5	Gävle	Övrigt	Q1 -22	39	2 500
Öjebyn 3:496	Piteå	Övrigt/Industri	Q1 -22	37	3 200
Ångvälten 5	Östersund	Handel	Q1 -22	15	6 600
Stadsön 8:5	Piteå	Handel	Q1 -22	11	2 000
Näringsen 8:5	Gävle	Industri	Q1 -22	10	5 900
Näringsen 5:15	Gävle	Övrigt	Q2 -22	28	5 000
Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Q2 -22	20	1 500
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Kontor	Q2 -22	17	2 300
Grepén 1	Borlänge	Logistik	Q3 -22	83	4 000
Buskärr 4:13	Borlänge	Industri	Q3 -22	35	3 300
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Industri	Q3 -22	22	1 800
Totalt				317	38 100

Transaktioner

Under 2022 har NP3 tillträtt 51 fastigheter till en investering om 1 662 mkr. De fastigheter som tillträtts under året har ett årligt hyresvärde uppgående till 134 mkr och en uthyrbar area om 158 700 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt fastigheter till ett värde om 176 mkr.



David Nises
Transaktionschef



John Fransson
Transaktionsanalytiker

Under inledningen av det gångna året noterade NP3 ett stort intresse för förvärv av fastigheter i bolagets geografier. Det ökade intresset resulterade i sänkta avkastningskrav på genomförda fastighetstransaktioner under första halvåret. Det starka transaktionsklimatet förbyttes vid halvårsskiftet till en avvaktande marknad där bolaget mot bakgrund av makroekonomisk osäkerhet tidigt valde att inta en restriktiv position och endast genomföra ingångna eller slutförhandlade transaktioner. Denna position har bolaget hållit fast vid varmed endast förvärv till en investering om 5 mkr avtalats sedan halvårsskiftet.

Marknadsvärdet på NP3s fastighetsportfölj uppgick på balansdagen till 19 805 mkr (17 335) vilket är en ökning med 2 470 mkr jämfört med årets början. Förändringen utgörs av förvärv uppgående till 1 662 mkr och av värdeförändringar uppgående till 341 mkr, där den realiserade förändringen uppgick till 316 mkr och förklaras av stärkta kassaflöden som delvis motverkats av ökade avkastningskrav. Utöver ovan har NP3 investerat i befintliga fastigheter och nybyggnationer för 642 mkr samt avyttrat fastigheter till ett värde om

176 mkr varav 51 mkr avser innehavet i Fastighets AB Jämtjägaren som bolaget under andra kvartalet omklassificerat från ett dotterbolag till ett joint venture.

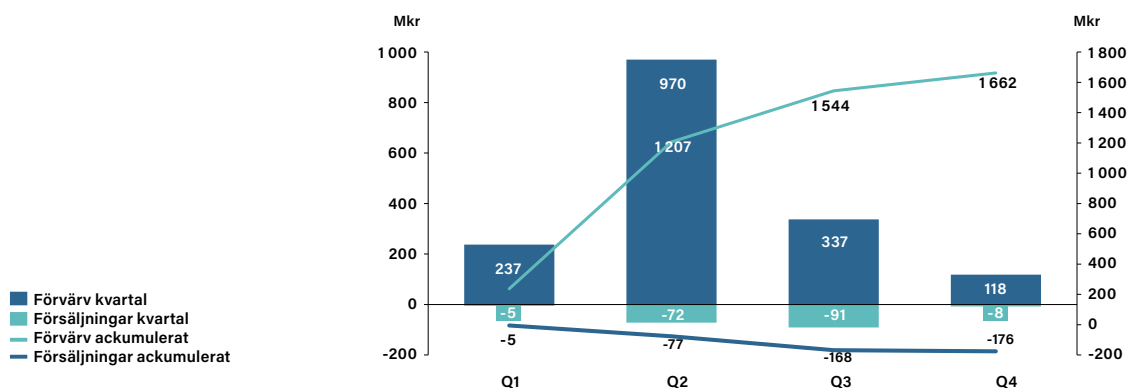
Första halvåret präglades av en hög förvärvstakt där bolaget under första kvartalet tillträdde 13 fastigheter till en investering om 237 mkr där de största förvärven är belägna i Falun, Skellefteå, Karlstad, Örebro och Luleå. Därutöver avyttrades en mindre fastighet i Enköping.

Under andra kvartalet tillträdde 27 fastigheter till en investering om 970 mkr där de största förvärven är belägna i Sundsvall, Skellefteå, Timrå och Gävle. Som en del i att renodla NP3s fastighetsportfölj avyttrades tre fastigheter i Sundsvall.

Under tredje kvartalet tillträdde bolaget åtta fastigheter till en investering om 337 mkr. Därutöver avyttrades två fastigheter i Kiruna och i Tranås.

Under årets sista kvartal tillträdde bolaget tre fastigheter till en investering om 118 mkr samt avyttrade en fastighet i Sundsvall.

Förvärv och försäljningar 2022



Transaktioner 2022

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter tillträdde under Q1					
Virveln 8	Västerås	Industri	4 414	1,5	100
Ingarvsbacken 6	Falun	Industri	3 664	2,3	100
Ingarvsbacken 2	Falun	Industri	3 202	1,8	100
Lagret 2	Skellefteå	Industri	3 172	2,8	100
Gräsmattan 7	Karlstad	Industri	2 008	1,7	100
Höken 3	Boden	Handel	1 730	1,1	93
Neutronen 4	Örebro	Industri	1 697	2,1	100
Hammaren 1	Karlstad	Industri	1 644	1,1	100
Mätaren 1	Umeå	Industri	1 530	1,4	100
Storheden 1:43	Luleå	Industri	1 500	1,6	100
Hallstahammar-Nibble 1:140	Hallstahammar	Industri	1 428	2,6	100
Hyttberget 2	Falun	Industri	1 215	0,9	100
Norrlungångar 2:45	Örnsköldsvik	Övrigt	900	0,6	0
Totalt			28 104	21,3	
Fastigheter tillträdde under Q2					
Vivstamon 1:32 & 1:53	Timrå	Industri	14 519	13,1	100
Merkurius 5	Skellefteå	Övrigt	11 828	11,4	100
Hallen 7	Skellefteå	Industri	5 630	3,3	100
Sköns Prästbord 1:54	Sundsvall	Logistik	5 598	6,5	100
Andersberg 14:36	Gävle	Logistik	3 829	5,4	100
Sköns Prästbord 1:71	Sundsvall	Handel	3 565	3,7	100
Nässland 4:1	Härnösand	Industri	3 228	1,7	71
Sköns Prästbord 1:96	Sundsvall	Industri	2 990	3,6	100
Berge 2:4	Sundsvall	Industri	2 785	3,6	100
Lången 7	Östersund	Industri	2 135	2,9	100
Främmerhörnas 2:4	Örnsköldsvik	Industri	2 001	1,2	90
Ljusta 1:11	Sundsvall	Handel	1 955	2,7	100
Vivstamon 1:35	Timrå	Industri	1 839	1,4	100
Säversta 7:117	Bollnäs	Industri	1 783	1,3	70
Sköns Prästbord 1:94	Sundsvall	Industri	1 686	1,6	100
Sörby Urfjäll 26:2	Gävle	Industri	1 564	0,9	86
Nybruket 4	Skellefteå	Industri	1 557	1,3	100
Berge 2:6	Sundsvall	Industri	1 195	1,4	100
Merkurius 2	Skellefteå	Övrigt	1 184	1,0	100
Sköns Prästbord 1:88	Sundsvall	Handel	1 135	1,3	100
Filtret 2	Skellefteå	Industri	1 131	0,4	100
Hemlingby 20:16	Gävle	Industri	970	0,9	100
Sköns Prästbord 1:68	Sundsvall	Industri	750	0,9	100

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter tillträdde under Q3					
Klubbgården 2:4	Piteå	Industri	644	0,4	0
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Övrigt	0	0,7	100
Högom 3:218	Sundsvall	Övrigt	0	0,0	0
Totalt			75 501	72,7	
Fastigheter tillträdde under Q4					
Lokomotivet 2	Östersund	Industri	23 410	11,6	97
Rondellen 3	Skellefteå	Kontor	6 285	8,1	100
Bänken 1	Borlänge	Industri	5 012	3,1	99
Nacksta 5:28	Sundsvall	Industri	4 425	5,3	100
Buskåker 3:13 & 3:17	Borlänge	Industri	3 152	1,3	100
Kolbotten 2	Borlänge	Industri	1 590	0,7	100
Grässtrået 1	Karlstad	Kontor	1 319	1,3	95
Totalt			45 193	31,4	
Fastigheter tillträdde under Q4					
Borrmaskinen 5	Skellefteå	Industri	5 400	3,8	100
Hjulsmeden 4	Västerås	Handel	4 017	4,4	95
Granlo 3:369	Sundsvall	Industri	455	0,6	100
Totalt			9 872	8,8	
Totalt tillträtt 2022			158 670	134,2	
Avyttrade och frånträdde fastigheter under Q1					
Kryddgården 4:11	Enköping	Industri	600	0,5	51
Totalt			600	0,5	
Avyttrade och frånträdde fastigheter under Q2					
Högom 3:187	Sundsvall	Industri	1 298	0,8	100
Veterinären 4	Sundsvall	Kontor	567	0,5	0
Älgen 32	Sundsvall	Industri	450	0,4	30
Fältjägaren 13 & 14**	Östersund	Övrigt	0	0,0	0
Totalt			2 315	1,8	
Avyttrade och frånträdde fastigheter under Q3					
Bredstorp 3:8	Tranås	Industri	3 711	3,6	100
Linbanan 2	Kiruna	Handel	3 323	3,6	100
Totalt			7 034	7,2	
Avyttrade och frånträdde fastigheter under Q4					
Skedlo 2:63	Sundsvall	Logistik	1 327	0,7	83
Totalt			1 327	0,7	
Totalt avyttrat 2022			11 276	10,1	

*Vid transaktionsdag. ** Fastigheterna ingår i Fastighets AB Jämtjägaren som NP3 äger tillsammans med Jämtkraft AB. Från Q2 2022 konsolideras inte längre bolaget i NP3-koncernen utan innehavet redovisas som andelar i intresseföretag.

Finansiering



Håkan Wallin
CFO



Anton Bergh
Finans Controller

Tillgången till kapital är en förutsättning för NP3s långsiktiga tillväxt och förvaltning av sin fastighetsportfölj. Bolaget arbetar löpande med att förbättra sin kreditvärdighet där vald kapitalstruktur och finansiell risknivå är centrala områden. Vägledande i denna process är att bolagets långsiktiga tillväxt- och lönsamhetsmål ska nås med en avvägd nivå av finansiell risk.

Kapitalmarknaden präglades under en större del av 2022 av hög volatilitet och osäkerhet initialt skapat av kriget i Ukraina som i sin tur ledde till en tilltagande inflation och ett högre ränteläge. NP3s räntebärande skulder, exklusive skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar, ökade under året från 10 361 mkr till 12 235 mkr, dvs en ökning med 1 874 mkr. En större andel av ökningen avser finansiering av förvärv och projektinvesteringar som huvudsakligen genomfördes eller tecknades under första halvåret 2022.

Som en del av en gradvis ökad osäkerhet på finans- och kapitalmarknaderna under året lades fokus på att stärka bolagets finansiella ställning och flexibilitet för att hantera refinansieringsrisker framför allt relaterade till kommande obligationsförfall. För att förbättra flexibiliteten etablerade bolaget i juni ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilket lån i obligationsmarknaden kan emitteras löpande. I september emitterades en grön obligation om 400 mkr under MTN-programmet med en löptid om tre år. Samtidigt återköptes 381 mkr av totalt förfall i mars 2023 om 600 mkr. Återstående del av obligationsförfallet om 219 mkr återbetalades med kassamedel i mars 2023. En ytterligare åtgärd för att minska refinansieringsrisken var bolagets riktade nyemission av stamaktier som genomfördes i februari 2023 och inbringade 633 mkr före emissionskostnader. Per den 31 december uppgick tillgängliga likvida medel inklusive kreditfaciliteter och lånelöften till 533 mkr.

Det volatila läget på kapitalmarknaden medförde under året att bolagets utestående volym av certifikatslån minskade

från 900 mkr till 145 mkr där minskningen refinansierades via säkerställda back-up faciliteter.

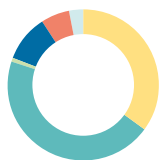
För att på ett balanserat sätt hantera den ökade räntenivån tecknades räntederivat (ränteswappar) dels genom nya kontrakt, dels genom förlängning av befintliga derivats löptider genom utnyttjande av dess övervärden. Sammantaget ledde detta till att både räntebindningstiden och andelen räntesäkrad låneportfölj i princip bibehölls på samma nivåer 31 december 2022 som året innan. Dessutom kunde ökningen för räntebindningens kostnad begränsas jämfört med alternativet att endast teckna nya kontrakt med kostnader baserat på högre räntenivåer.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets tillgångar uppgick till 21 854 mkr (18 718) per den 31 december, där de största tillgångsslagen utgjordes av fastigheter om 19 805 mkr och andelar i intresseföretag och joint venture om 1 064 mkr. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 91 procent (91) av bolagets finansiering vid årsskiftet.

De finansiella kostnaderna uppgick till 385 mkr (264) och utgjorde efter fastighetskostnader, inklusive fastighetsskatt, verksamhetens största kostnadsslag. För 2022 uppgick räntetäckningsgraden till 2,8 ggr (3,3) och belåningsgraden till 57,6 procent (55,9). Under året minskade kapitalbindningen från 2,9 till 2,3 år, där förändringen i hög grad är beroende av profilen på bolagets förfallostruktur som i sin tur styr tidpunkten för låneomlägg-

Kapitalstruktur, %



- Eget kapital 35 (36)
- Lån från kreditinstitut 45 (38)
- Certifikat 1 (5)
- Obligationer 10 (12)
- Uppskjuten skatt 6 (5)
- Övriga skulder 3 (4)

ningar. Den minskade kapitalbindningen i kombination med det volatila läget på finansmarknaderna medförde att refinansieringsrisken framför allt relaterat till NP3s kommande obligationsförfall ökade under året. Under 2022 fram till dags datum har stort fokus lagts på att hantera denna risk genom att stärka bolagets finansiella ställning och flexibilitet inför dessa förfall. Viktiga åtgärder i detta arbete, beskrivna ovan har varit refinansiering av en stor del av bolagets obligationsförfall i mars 2023 samt genomförande av en riktad nyemission i februari 2023.

Låneförfall under 2023 uppgick per den 31 december 2022 till 1 622 mkr varav bankfinansiering uppgick till 1 403 mkr och obligationslån i mars 2023 till 219 mkr. Andel att refinansieras uppgick till 13 procent (3) av totala räntebärande låneskulder per den 31 december 2022. Av förfall relaterat till bankfinansiering avsåg 145 mkr säkerställda certifikatslån, 460 mkr i utnyttjade säkerställda back-up faciliteter för certifikatslån, 149 mkr revolverande förvärslina samt övriga banklån om 649 mkr. Av totala förfall om 1 622 mkr vid årsskiftet återstod per datumet för utgivandet av denna årsredovisning 218 mkr, exklusive certifikatslån, för vilka bolaget inte hade genomfört låneomläggningar.

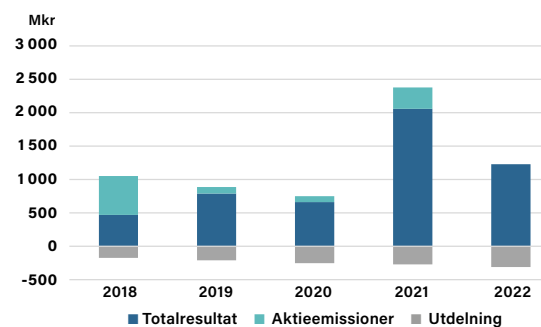
NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om bolagets verksamhet och kreditvärdighet.

Eget kapital

NP3 har som tillväxtnål att förvaltningsresultat per stamaktie skall uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod samtidigt som avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod där vägledande är att detta ska ske med en balanserad risk.

Eget kapital uppgick till 7 663 mkr (6 743) mkr per den 31 december där soliditeten uppgick till 35 procent (36). Det egna kapitalet fördelades på två aktieslag; stam- och preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antalet aktier uppgick vid årets slut till 54 607 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Diagrammet ovan visar förändringar i eget kapital sedan fem år tillbaka med förklaringar till dessa. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kr per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kr per år. Därefter fördelas återstående del av eget kapital till stamaktierna, motsvarande 118,05 kr per stamaktie.

Förändring av eget kapital



Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar en sammanfattning av nyckeldata avseende bolagets skuldportfölj per den 31 december 2022 och 2021.

Finansiering	2022	2021
Banklån, mkr	9 769	7 172
Certifikatslån, mkr	145	900
Obligationslån, mkr	2 319	2 300
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	4,18	2,53
Likvida medel, mkr	204	269
Belåningsgrad, %	57,6	55,9
Soliditet, %	35,1	36,0
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,9
Räntebindningstid, år	1,9	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	31,3	35,8
Skuldkvot, ggr	9,7	10,3

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 12 353 mkr (10 467) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 118 mkr (106). De räntebärande låneskulderna exklusive nämnda skulder om 118 mkr uppgick till 12 235 mkr (10 361) varav bankfinansiering 9 769 mkr (7 172), certifikatslån 145 mkr (900), obligationslån 2 319 mkr (2 300), övriga räntebärande skulder 44 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 42 mkr (53). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 81 procent (78) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 19 procent (22) av totala räntebärande låneskulder.

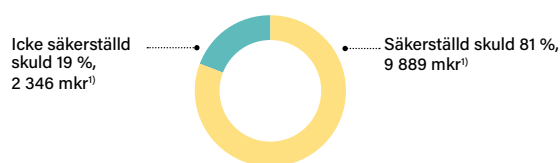
Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balanserad mix av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar) om 12 022 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 19 805 mkr och investeringar i intresseföretag om 1 064 mkr totalt 20 869 mkr, uppgick till 57,6 procent (55,9) per den 31 december. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framtäcktat justerat driftöverskott minus centrala administrationskostnader, uppgick till 9,7 ggr (10,3) vid årsskiftet.

Förändring av räntebärande låneskulder, mkr

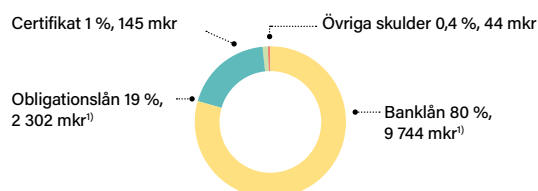
Räntebärande låneskulder 1 januari 2022	10 361
Förvärvsfinansiering	1 011
Bryggfinansieringslån och cash management/dragning på RCF	547
Projektfinsiering	396
Utökad upplåning på existerande fastighetsportfölj (inklusive tidigare obelånade fastigheter)	388
Återbetalning av bryggfinansieringslån	-250
Löpande amorteringar	-208
Återbetalning av lån på sålda fastigheter	-21
Minskning periodiserade lånekostnader	11
Räntebärande skulder 31 december 2022	12 235

Ovan analys visar nettoförändringar i räntebärande låneskuld till skillnad från bolagets rapport över kassaflöde på sid 90 som visar bruttoförändringar.

Fördelning, säkerställd och icke säkerställd skuld



Fördelning, finansieringskällor



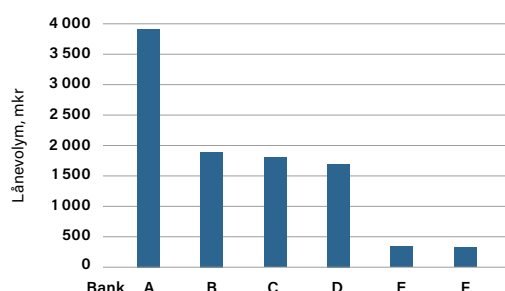
1) Netto efter periodiserade lånekostnader

Finansieringskällor och åtaganden i låneavtal

Banklån

Banklån som utgör bolagets huvudsakliga finansieringskälla, uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader vid årsskiftet till 9 744 mkr (7 146) vilket motsvarade 49 procent (41) av fastigheternas marknadsvärde. Ökningen av banklånen är framför allt relaterad till finansiering av bolagets förvärv och projektinvesteringar under året samt utnyttjande av säkerställda back-up faciliteter om 745 mkr vid årsskiftet avseende certifikatslån. Banklånens förfallostruktur och räntevillkor redovisas i not 22. Bolaget har som strategi att balansera exponeringen mot olika långgivare som till övervägande del avser nordiska affärsbanker. Nedan visas bolagets banklån fördelat på olika långgivare.

Banklån, fördelning per långgivare



Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långgivarna. Om åtagandena inte efterlevs kan långgivaren 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 koncern-interna avtal ska vara marknadsmässiga, rapportering av nyckeltal och finansiell ställning ska lämnas per kvartal samt ställande av säkerheter i form av aktier i dotterbolag och pantbrev i fastigheter/tomträtter. Samtliga åtaganden mot bankerna var uppfyllda per årsskiftet.

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader till 2 302 mkr (2 273) per den 31 december och utgjorde 12 procent (13) av fastigheternas marknadsvärde. I juni gav bolaget ut ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilket lån i obligationsmarknaden kan emitteras löpande. I september emitterade bolaget en grön obligation om 400 mkr under detta program med en löptid om tre år och förfall i september 2025 samtidigt som 381 mkr återköptes av totalt förfall om 600 mkr i mars 2023.

Återstående del av ovanstående obligationsförfall om 219 mkr återbetalades i mars 2023. Övriga obligationsförfall avser 700 mkr i januari 2024, 1 mdkr i oktober 2024 och 400 mkr under beskrivet MTN-program i september 2025. Obligationslånerna är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationslånen förfallostruktur och räntevillkor redovisas i not 22.

Bolagets obligationslån har tre finansiella åtaganden enligt tabell nedan.

Åtaganden	Covenant-nivå
Nettobelåningsgrad	< 70%
Räntetäckningsgrad	> 1,8 ggr
Soliditet	> 25%

Vidare finns vissa informationsåtaganden vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq Stockholm. Samtliga åtaganden var uppfyllda per årsskiftet.

Certifikat

Under slutet av 2021 lanserades ett certifikatsprogram med en total ram om 2 mdkr inom vilken 145 mkr (900) hade emitterats per den 31 december 2022, vilket motsvarade 1 procent (5) av fastigheternas marknadsvärde. Löptiden för utestående certifikat per årsskiftet var högst 3 månader med en återstående genomsnittlig löptid om 1,0 månader. Certifikaten var klassificerade som kortfristig räntebärande skuld per den 31 december. Minskningen i utestående volym mellan 31 december 2022 jämfört och 2021 är huvudsakligen hänförlig till ej refinansierade certifikatslån i en volatil kapitalmarknad där refinansiering skett genom utnyttjande av säkerställda back-up faciliteter om 745 mkr.

I back-up faciliteterna är fastigheter ställda som säkerhet via pantbrev och innehåller liknande åtaganden som för bolagets banklån. Back-up faciliteterna har en löptid på upp till två år med löpande förlängningar.

Finanspolicy

NP3s finanspolicy syftar till att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyen arbetar bolaget med att styra och hantera sina finansiella risker för att säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning. Inom ramen för finanspolicyen har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen med avseende på:

- kapitalbindning,
- räntebindning och
- nyckeltal som belånings- och räntetäckningsgrad.

Samtliga mål inom ramen för finanspolicyen var uppfyllda per årsskiftet.

Grön finansiering

Sedan 2020 har bolaget ett grönt ramverk för obligationsfinansiering. Under detta ramverk hade bolaget emitterat 2 319 mkr vid årsskiftet. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of green. Ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green.

Det gröna ramverket får användas för finansiering och refinansiering av kvalificerade gröna tillgångar baserat på ett portföljtänk, det vill säga finansieringen är ej direkt kopplad till individuella gröna tillgångar. De gröna tillgångarna bestäms utifrån miljökrav på miljöcertifieringar, energieffektivitet (energiklasser) samt energibesparande investeringar. Vid utgående av 2022 uppgick värdet på bolagets gröna tillgångar till 3 413 mkr (2 726) vilket innebär en ökning om 25 procent (31). Bolaget har satt ett årligt tillväxtmål om 25 procent på portföljen av gröna tillgångar.

Kapitalbindning

Långfristiga räntebärande skulder, exklusive räntebärande skulder för nyttjanderätter, uppgick till 11 640 mkr (9 285) vid årsskiftet vilket motsvarade 95 procent (90) av totala räntebärande skulder. Kortfristiga räntebärande skulder enligt balansräkning per den 31 december uppgick till 595 mkr (1 076) varav 144 mkr (898) avsåg certifikat, exklusive ränta. Då certifikaten vanligtvis placeras med en löptid på tre till sex månader klassificeras dessa som kortfristiga. I tillägg till certifikaten redovisades 214 mkr i löpande amorteringar på banklån under kommande tolv månader samt 18 mkr i återbetalning av reversskuld och 219 mkr avseende kvarvarande del av obligationsförfall.

NP3 har som mål att minimera andelen kortfristiga räntebärande skulder för att minska refinansieringsrisken. Enligt tabellen i not 22 över de räntebärande skuldernas förfallostruktur uppgick skulder med förfall inom tolv månader vid årsskiftet 1 622 mkr. NP3 har som mål att i god tid före förfall genomföra refinansiering vilket också bidrar till att reducera refinansieringsrisken. Per datumet för utgivande av denna årsredovisning återstod 218 mkr exklusive certifikatslån av ovan totala förfall 2023 för vilka återbetalning eller låneomläggningar inte hade ägt rum, alternativt kreditbeslut inte hade erhållits. En övervägande del av ovan återstående skulder har förfall under Q4 2023 då även förlängning avses genomföras.

Under året har bolaget genomfört omläggningar av lån om cirka 2,1 mdkr (4,1), varav banklån uppgick till 1,7 mdkr och obligationslån till 0,4 mdkr. Den mindre andelen omläggningar och förlängningar av lån under 2022 jämfört med 2021 medförde att den genomsnittliga kapitalbindningen minskade från 2,9 till 2,3 år vid årsskiftet 2022.

Räntebindning

NP3 skuldportfölj omfattar huvudsakligen rörliga lån baserade på förändringar i Stibor 3 månader. För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar för att binda räntan. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,9 år (2,0). Vid årsskiftet var 31 procent (36) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och nio år enligt not 23. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor 3 månader.

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulderna uppgick till 4,18 procent (2,53) vid årsskiftet. För bank- och certifikatslån var den genomsnittliga räntan 4,06 procent (1,85) (inklusive löftesprovision för back-up faciliteter) och för obligationslån 6,33 procent (3,54). Den högre genomsnittliga räntan 2022 förklaras huvudsakligen av en högre Stibor-nivå som delvis motverkats av bolagets räntesäkring.

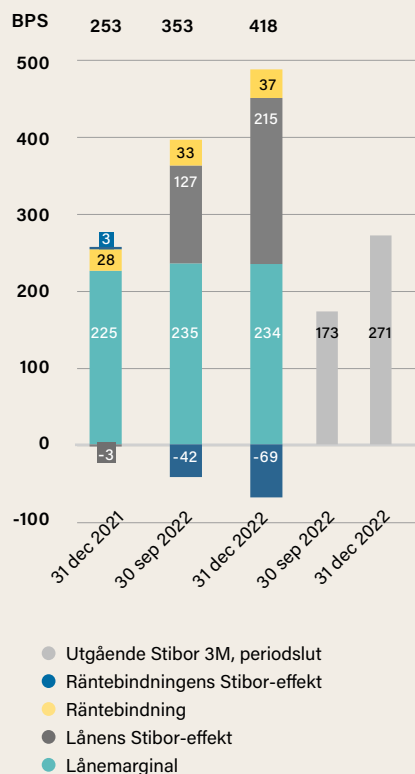
Nedan visas en känslighetsanalys för bolagets räntekostnader i det fall räntan förändras med + 0,5 respektive + 1,0 procent.

Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor 3 månader	+ 0,5 %	+ 42 mkr
Förändring Stibor 3 månader	+ 1,0 %	+ 84 mkr

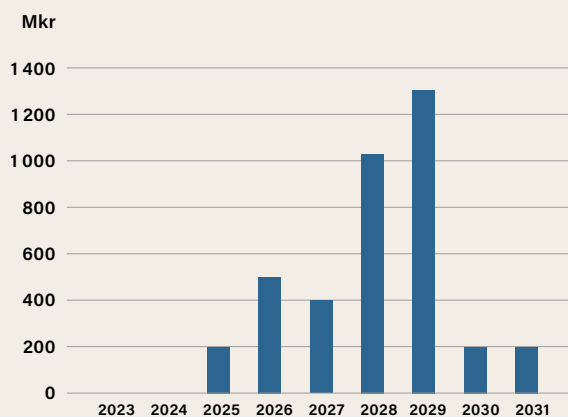
Derivat

Den genomsnittliga räntan, inklusive räntebindningens Stibor-effekt, för bolagets räntesäkringsportfölj per 31 december var -1,01 procent (0,79). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tiden och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. NP3 använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. 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 upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till 376 mkr (-9) vid årsskiftet, vilket medförde en positiv värdeförändring under året om 385 mkr (64) i resultatet. Nettoexponeringen av NP3s derivatportfölj per den 31 december var totalt 3 825 mkr med förfall till och med slutet av 2031. Avtalen har tecknats med fyra olika kreditgivare.

Genomsnittlig räntenivå



Förfallostruktur derivat



Intresseföretag och joint venture

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture uppgick under året till 151 mkr (158) varav 81 mkr (60) utgör förvaltningsresultat.

För Fastighetsbolaget Emilshus AB beräknas NP3s resultatandel baserat på Emilshus rapporterade intjäningsförmåga enligt kvartalsrapporten för januari till september 2022. För Cibola Holding AB redovisas NP3s resultatandel med ett kvartals fördröjning.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

NP3s ägarandel i intressebolaget Emilshus uppgick per den 31 december till 17,8 procent och röstvärdet uppgick till 19,3 procent. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och intilliggande tillväxtregioner. I juni 2022 noterades Emilshus B-aktie och preferensaktie på Nasdaq Stockholm.

För helåret 2022 bidrog Emilshus med 35 mkr (26) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 75 mkr (95).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

NP3 äger 50 procent av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande 50 procent ägs av AB Sagax. Ess-Sierras verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter med byggvaruhandel. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet finns på orter där NP3 redan är etablerad idag.

Hyresintäkterna för året uppgick till 93 mkr och fastighetsvärdet uppgick per den 31 december till 1 610 mkr. För året bidrog Ess-Sierra med 32 mkr (30) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 65 mkr (54).

Cibola Holding AB

NP3 äger 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola

Holding AB. Cibola äger bland annat fem hotell- och spa-anläggningar. Fastigheterna är belägna i norra Sverige.

Per den 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 99 mkr och för helåret bidrog Cibola med 11 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till 9 mkr.

Malabo Holding AB

I Västerås är NP3 delägare i ett joint venture där NP3 äger 50 procent av Malabo Holding AB tillsammans med två delägare som äger resterande 50 procent av bolaget. Syftet med samarbetet är att bygga upp en fastighetsportfölj genom att förvärva, hyra ut och utveckla fastigheter i Västerås.

Per den 31 december uppgick NP3s kapitalandelen till 15 mkr och för året bidrog Malabo med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick också till 2 mkr.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 och Jämtkraft AB bedriver ett gemensamt projekt för att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet genomförs i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera och bolaget redovisas från och med den 30 september 2022 som ett joint venture då bedömningen gjorts att NP3 inte har ett bestämmande inflytande i bolaget. Tidigare konsoliderades innehavet som ett dotterbolag.

Projektet att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft pågår och beräknas vara färdigställt under första halvåret 2024. Per den 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 73 mkr.

Intresseföretag och joint venture

	Totalt intresseföretag och Joint venture		Större innehav i intresseföretag och joint venture			
			Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec ¹⁾	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr						
NP3s ägarandel, %			17,8	19,1	50,0	50,0
NP3s röstvärde, %			19,3	20,2	50,0	50,0
Kapitalandel	1 064	724	557	346	321	293
Förvaltningsresultat	81	60	35	26	32	30
Värdeförändringar fastigheter	83	137	33	92	49	38
Värdeförändringar finansiella instrument	25	1	25	1	-	-
Skatt	-38	-40	-19	-24	-16	-14
Summa resultatandel	151	158	75	95	65	54

1) Då Emilshus publicerade sin bokslutskommuniké samma dag som NP3 Fastigheter har resultatandelen för fjärde kvartalet baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i bolaget kvartalsrapport för januari-september 2022. Beräknad skattekostnad för fjärde kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar har för fjärde kvartalet lämnats oförändrade i jämförelse med perioden januari-september 2022. Om NP3s resultatandel hade baserats på Emilshus faktiska utfall per den 31 december hade resultatandelen för helåret uppgått till 60 mkr och andelen av förvaltningsresultatet hade uppgått till 34 mkr.

“Den globala gröna omställningen har medfört att Norrland idag ses som en av de mest expansiva regionerna i Europa.”

Vår marknad

NP3 grundades 2010 i Sundsvall. Tidigt expanderade bolaget till Gävle och Östersund, därefter till flera andra orter i Norrland och Dalarna. Strategin är att verka på orter med stabil och växande befolkning och att koncentrera beståndet till specifika områden på varje ort.

År 2019 tog NP3 ett strategiskt beslut att för första gången göra större förvärv utanför norra Sverige. Ett bestånd byggdes upp i Karlstad, Örebro och Västerås, som idag utgör affärsområdet Mellansverige. NP3 vill fortsätta att växa i de tre mellansvenska städerna, men norra Sverige är och förblir bolagets bas.

Framtidstro i Norrland

Trots det osäkra marknadsläget som uppstått under 2022 och som ser ut att bestå under 2023 finns en stark framtidstro hos Norrlands företagare. Den globala gröna omställningen har medfört att Norrland idag ses som en av de mest expansiva regionerna i Europa. Under de kommande decennierna planeras investeringar på mer än 1 000 mdkr i regionen inom bland annat förnybar energi, elektrifiering och fossilfritt stål uppbäckade i flertalet fall av traditionella större industribolag och investerare.

- Gruvbolaget LKAB, ståltillverkaren SSAB och energibolaget Vattenfall avser att bygga en stor anläggning för fossilfri järnsvamp i Gällivare som ska starta 2026. Bolagen är först i världen med att producera stål framställt med vätgas istället för kol och koks. Totalt omfattar projektet 400 mdkr över en 20-årsperiod.
- Även H2 Green Steel bygger storskalig fossilfri ståltillverkning, med bas i Boden och Luleå. H2 Green Steels planer inkluderar en av Europas största vätgasfabriker och stålproduktionen är tänkt att starta 2024. I en första fas investeras 25 mdkr i projektet och väntas leda till 1 500 nya arbetstillfällen när projektet är i gång.
- I Skellefteå, en stad där NP3s närvaro är stark, bygger Northvolt Europas största fabrik för tillverkning av litiumjonbatterier för elbilar. Etableringen beräknas skapa 3 000 arbetstillfällen när fabriken är helt utbyggd år 2025.
- Utanför Piteå i Markbygden etableras Europas största landbaserade vindkraftspark. Parken byggs i tre etapper och beräknas vara fullt utbyggd år 2025 och parken kommer uppskattningsvis att innehålla 700-800 vindkraftverk. Parken kommer fullt utbyggd att producera 10-12 TWh vilket motsvarar cirka 6-8 procent av Sveriges totala elproduktion.

De fyra projekten ovan syftar alla till grön omställning och när Norrland nu står i centrum för några av Sveriges största industriinvesteringar på många decennier gynnas stora delar av det regionala näringslivet, inklusive fastighetsmarknaden.



Foto: Blade Solutions AB

Positiv utveckling trots rådande marknadsklimat

NP3 är en etablerad fastighetsägare i Norrland och äger fastigheter på flera av de orter där det nu görs miljardinvesteringar. NP3 har sett och ser ett ökat intresse för Norrland bland både svenska och utländska fastighetsinvestorer. För en etablerad norrländsk aktör som NP3, rymmer utvecklingen många möjligheter. Samtidigt har det osäkra och volatila marknadsklimatet som uppstått under 2022 och som tycks bestå under 2023, med en hög inflationstakt och stigande räntor som följd, påverkat världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag.

Trots det som händer i vår omvärld sker det mycket positivt i näringslivet på NP3s prioriterade orter, även vid sidan av de större industriinvesteringar som nämnts ovan. Exempelvis flyttade börsnoterade Synsam sin glasögon tillverkning från Asien till en nytt produktions- och innovationscenter på Frösön utanför Östersund. Produktionsstarten skedde i augusti 2022.

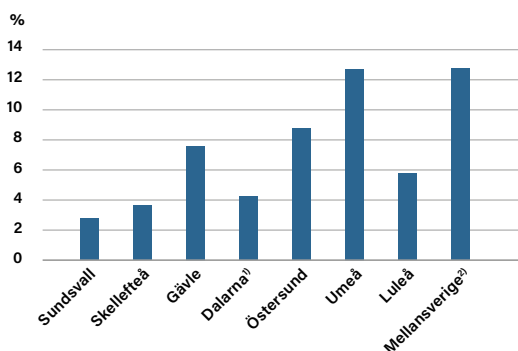
I Västerås byggs ett starkt företagskluster inom elektrifiering. Staden har redan idag över 9 000 anställda inom energiteknik på bland annat ABB, Northvolt, som driver ett forskningscentrum i staden, samt tåg tillverkaren Bombardier Transportation. Bombardier bygger ett globalt innovationscenter i staden för forskning och utveckling av energieffektiva transporter för både järnväg och tung fordonsindustri. Innovationscentret skall stå färdigt under 2023.

Befolkningsutveckling

Sveriges befolkning ökade med 0,7 procent under fjolåret och med 0,6 procent på NP3s huvudorter. Befolkningsutvecklingen var positiv i alla NP3s huvudorter utom Sundsvall och Dalarna där befolkningsutvecklingen var oförändrad. Mest ökade befolkningen i Skellefteå och Umeå. På de orter och regioner där NP3 är verksamt bodde i slutet av fjolåret cirka 1,25 miljoner invånare. NP3-orterna har även under en rad år i följd haft ett positivt flytt-netto, det vill säga fler flyttar till än ifrån orterna.

Sett över en tioårsperiod har befolkningen på NP3s huvudorter ökat med 8,3 procent. Det är mindre än i riket som helhet (10,1 procent) men mer än riket utanför storstäderna. Allra snabbast har befolkningsökningen varit i Västerås, Karlstad och Örebro (NP3s affärsområde Mellansverige), men även Umeå, Östersund och Gävle har haft en stark befolkningsutveckling, som kommer att gynna fastighetssektorn på sikt.

Befolkningsutveckling NP3s huvudorter 2012-2022



	Befolkning 2022 antal invånare	Befolknings- utveckling 2012-2022	Befolknings- utveckling 2022
Sundsvall	99 361	2,8 %	-0,0 %
Skellefteå	74 402	3,7 %	1,4 %
Gävle	103 493	7,6 %	0,3 %
Dalarna¹	288 310	4,3 %	-0,0 %
Östersund	64 324	8,8 %	0,6 %
Umeå	132 235	12,7 %	0,9 %
Luleå	79 244	5,8 %	0,5 %
Mellansverige²	413 176	12,8 %	1,0 %
Samtliga NP3s affärsområden	1 254 545	8,3 %	0,6 %
Riket exkl. storstadsområden	6 220 956	7,6 %	0,4 %
Riket	10 443 100	10,1 %	0,7 %

1) Avser hela Dalarnas län.

2) Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

Källa: SCB, bearbetat av Newsec

Sysselsättning och inkomstutveckling

Arbetslösheten i Sverige minskade med 0,6 procent under 2022 och i norra Sverige var utvecklingen särskilt positiv. I Skellefteå, Umeå, Östersund, Luleå och Dalarna ligger arbetslösheten på en lägre nivå än i riket som helhet, medan Gävle, Sundsvall och de tre städerna som utgör region Mellansverige ligger högre. Sett över en femårsperiod mellan 2018 och 2022 har arbetslösheten i Sverige sjunkit med 0,1 procent. I NP3s huvudorter i norra Sverige har arbetslösheten sjunkit mer på samtliga orter än i riket som helhet där Skellefteå är den ort som utmärker sig mest med en sänkt arbetslöshet på 2,7 procent för femårsperioden.

De senaste 20 åren har hushållens disponibla inkomst utvecklats starkt i Sverige. Mellan åren 2020 och 2021 steg hushållens disponibla inkomst på samtliga orter där NP3 är verksamt (när detta trycks finns ingen försäkrare statistik) den disponibla inkomsten ökat i snitt med 3,3 procent, vilket är något lägre än riket som helhet där den disponibla inkomsten steg med 5,9 procent eller 4,6 procent och man exkluderar storstadsområden. För 2022 finns det dock en risk att den disponibla inkomsten minskar något med tanke på årets höga inflationstakt.

I Sverige uppgick den disponibla inkomsten för ett genomsnittligt hushåll vid slutet av 2021 till 536 600 kr per år. På NP3s orter är motsvarande siffra 476 200 kr – lägre än Sverigesnittet men högre än snittsiffran för riket exklusive storstadsregionerna.

	Arbetslöshet 2022	Utveckling arbetslöshet 2022	Disponibel inkomst för hushåll, 2021 ¹⁾	Utveckling disponibel inkomst, 2021
Sundsvall	6,8 %	-0,7 %	477	2,3 %
Skellefteå	3,8 %	-0,7 %	494	3,0 %
Gävle	9,4 %	-0,3 %	470	0,0 %
Dalarna ²⁾	6,5 %	-0,2 %	467	3,9 %
Östersund	5,0 %	-0,5 %	454	4,3 %
Umeå	4,5 %	-0,4 %	479	4,1 %
Luleå	5,2 %	-0,6 %	474	2,9 %
Mellansverige ³⁾	7,7 %	-0,6 %	485	3,9 %
Samtliga NP3s affärsområden⁴⁾	6,1 %	-1,2 %	476	3,3 %
Riket exkl. storstadsområden	6,4 %	-1,4 %	467	4,6 %
Riket	6,6 %	-0,6 %	537	5,9 %

1) Medelvärde, tkr efter region, hushållstyp och ålder.

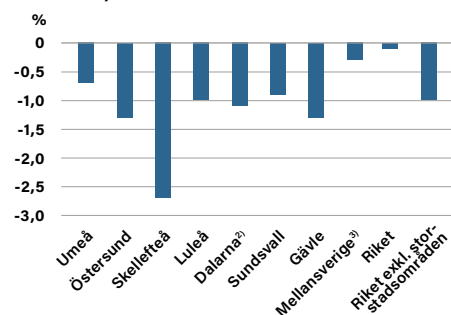
2) Avser hela Dalarnas län.

3) Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

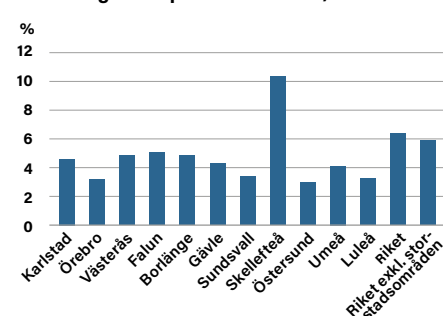
4) Oviktat per antal invånare per kommun.

Källa: Newsec

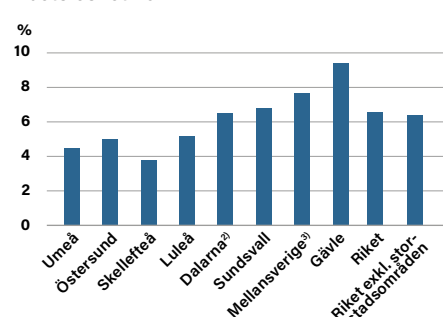
Arbetslöshetsutveckling inom NP3s regioner och orter, 2018-2022



Utveckling av disponibel inkomst, 2017-2021



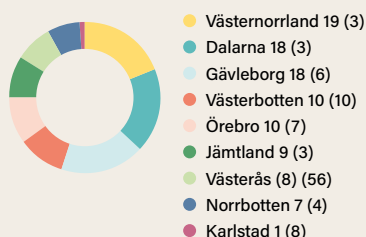
Arbetslöshet 2022



Transaktionsvolym per region 2022, %



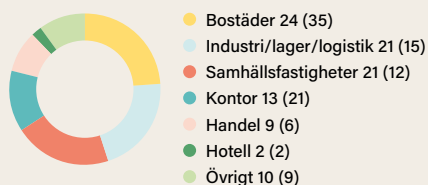
Transaktionsvolym på NP3s marknader per län/stad 2022, %



Transaktionsvolym i Norrland inklusive Dalarna per kategori 2022, %



Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2022, %



Källa: Newsec

Transaktionsmarknaden

Efter ett 2020 präglad av pandemin mer än fördubblades transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2021. Totalt gjordes affärer värda omkring 400 mdkr under året. För 2022 har förändringarna i vår omvärld påverkat transaktionsmarknaden där transaktionsvolymen minskat kraftigt jämfört mot 2021. Totalt genomfördes fastighetsaffärer till ett värde om 220 mdkr i Sverige under 2022 vilket är nästan en halvering om man jämför med 2021.

För Norrland och Dalarna minskade inte transaktionsvolymen i samma utsträckning som för riket som helhet. Totalt genomfördes fastighetsaffärer i Norrland och Dalarna till ett värde om 14 mdkr vilket kan jämföras med 2021 då det genomfördes affärer för 19 mdkr. Minskningen mellan åren uppgick till 26 procent vilket kan jämföras med riket som helhet där minskningen uppgick till hela 45 procent.

Av totalt genomförda affärer i Norrland och Dalarna genomfördes 10 mdkr av affärerna i Västernorrlands-, Gävleborgs-, och Dalarnas län där drygt 3 mdkr i affärer genomfördes i respektive område.

Även typen av fastighetsaffärer skiljde sig om man jämför Norrland och Dalarna med resten av Sverige. Medan bostäder och kontor stod för över halva volymen under 2022 i Sverige som helhet, är industri, lager och logistikfastigheter det största segmentet i norra Sverige, följt av bostäder.

Utanför Norrland och Dalarna utmärker sig Västerås, där fastigheter till ett värde av 34,5 mdkr bytte ägare under 2021 medan motsvarande siffra för 2022 uppgick till endast 1 mdkr.

Fastighetsägende i norra Sverige

Kommersiella fastigheter i norra Sverige ägs i större utsträckning än i södra och mellersta Sverige av kommunala bolag, lokala och privata fastighetsägare samt egenanvändare.

Ett ökande intresse för den norrländska marknaden märks från nationellt verksamma fastighetsägare, oftast med huvudkontor i Stockholm. Av de börsnoterade bolagen har Diös (med huvudkontor i Östersund) och NP3 de största fastighetsportföljerna i Norrland, tredje största fastighetsägare i Norrland är Samhällsbyggnadsbolaget.

NP3s lokala förankring och långa erfarenhet ger bolaget en fördel gentemot andra aktörer på Norrlandsmarknaden. Genom en långsiktig lokal närvaro har NP3 lyckats skaffa sig en unik position med god lokalkännedom och erfarenhet.

Samtidigt visar transaktionsstatistiken att allt fler aktörer har intresse för fastighetsmarknaden i norra Sverige, vilket på sikt skapar utrymme för fortsatt värdetillväxt inom NP3s fastighetsbestånd.

Största affärerna i Norrland 2022

Trots det osäkra och volatila marknadsklimatet har det under året skett ett antal större fastighetstransaktioner i norra Sverige. Den största fastighetsaffären skedde i juni där Svenska Myndighetsbyggnader förvärvade fyra samhällsfastigheter i Sundsvall för 2,6 mdkr från Lilium Fastigheter.

Den näst största affären under 2022 skedde i februari där Regio förvärvade tolv centralt belägna kontorsfastigheter i Gävle för 2,4 mdkr. Castellum var säljare i denna affär.

Den tredje största fastighetstransaktionen som har genomförts under året avsåg en bostadsportfölj på 13 fastigheter i Östersund. Transaktionen genomfördes i juli där Niam var säljare och Klarabo köpare av fastigheterna. Beståndet innehöll 877 hyreslägenheter och förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 890 mkr.

Börsnoterade fastighetsbolag med störst ägande i Norrland*

		Fastighetsvärde, mkr*
1.	Diös	25 900
2.	NP3 Fastigheter	15 847
3.	Samhällsbyggnadsbolaget	12 300
4.	Nyfosa	5 174
5.	Neobo	4 131
6.	Fastighets AB Balder	3 600
7.	Fastpartner	2 400
8.	Intea**	2 320
9.	Klarabo	2 310
10.	Castellum (inkl. Kungsleden)	965

* Där exakt volym inte är publik har denna bedömts baserad på tillgänglig information. Avser värden 30e september 2022

** Bolagets tänkta börsnotering är pausad med anledning av det rådande marknadsläget.

Källa: Newsec

Tio största fastighetsaffärerna i Norrland 2022 (exkl. strukturaffärer)

Månad	Säljare	Köpare	Area, kvm	Värde, mkr	Fastighetsbeteckning/objekt
Juni	Lilium	Svenska Myndighetsbyggnader**	77 000	2 600	4 fastigheter i Sundsvall
Feb	Castellum	Regio	107 000	2 435	12 fastigheter i Gävle
Juli	Niam	Klarabo	62 000	890	13 fastigheter i Östersund
Feb	Macastell Förvaltnings AB	Diös	36 000	564	12 fastigheter i Falun-Borlänge
Feb	Privat fastighetsägare	NP3 Fastigheter	35 500	546	16 fastigheter i Sundsvall och Gävle
Feb	Stora Enso	Northvolt	900 000	500*	Kvarnsveden 3:205 Falun-Borlänge
Juni	Samhällsbyggnadsbolaget	Scherdin & Olsson Fastighet AB	10 500	300	Höder 7 i Umeå
Juni	Östersundshem	Bohild	19 500	258	2 fastigheter i Östersund
Jan	Din bil Sverige AB	Nordisk Renting	27 500	250	7 fastigheter i Dalarna och Gävleborg
Mars	Privat fastighetsägare	NP3 Fastigheter	15 700	210	4 fastigheter i Skellefteå

* Bedömt värde

** Ägdes i juni till lika delar av SBB och Kåpan Pension. I november blev Kåpan Pension 100 % ägare av Svenska Myndighetsbyggnader.

Källa: Newsec



Våra affärsområden

Färgerna visar NP3s åtta affärsområden och vilka kommuner¹⁾ som ingår i respektive affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel av bolagets fastighetsvärde som finns i respektive kommun.

Affärsområde Luleå	2022
Antal fastigheter totalt	50
Uthyrbar area, tusen kvm	217
Hyresvärde, mkr	241
Antal medarbetare	5

Affärsområde Östersund	2022
Antal fastigheter totalt	41
Uthyrbar area, tusen kvm	159
Hyresvärde, mkr	191
Antal medarbetare	4

Affärsområde Dalarna	2022
Antal fastigheter totalt	67
Uthyrbar area, tusen kvm	339
Hyresvärde, mkr	264
Antal medarbetare	3

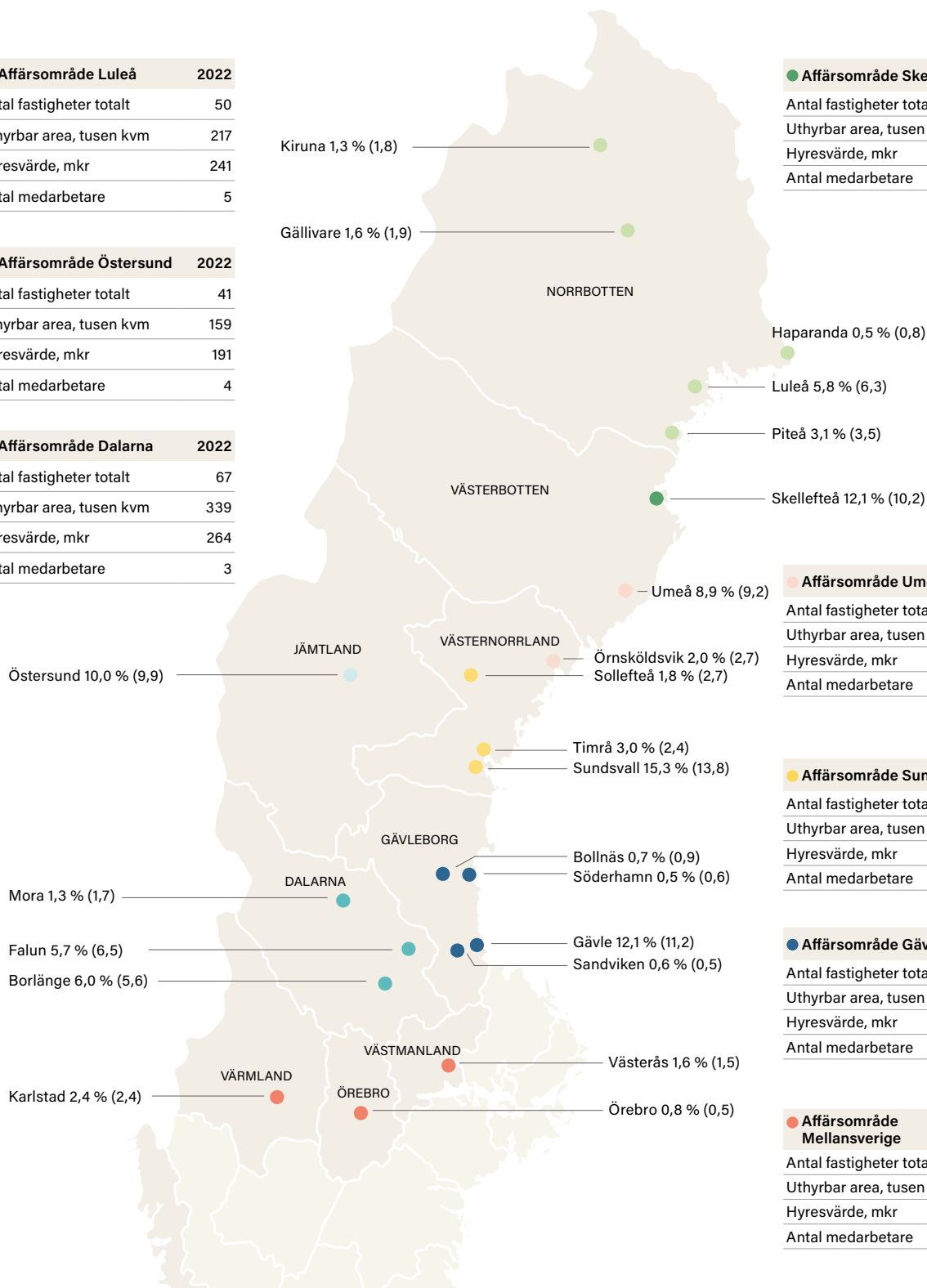
Affärsområde Skellefteå	2022
Antal fastigheter totalt	53
Uthyrbar area, tusen kvm	235
Hyresvärde, mkr	216
Antal medarbetare	3

Affärsområde Umeå	2022
Antal fastigheter totalt	45
Uthyrbar area, tusen kvm	212
Hyresvärde, mkr	210
Antal medarbetare	4

Affärsområde Sundsvall	2022
Antal fastigheter totalt	121
Uthyrbar area, tusen kvm	406
Hyresvärde, mkr	394
Antal medarbetare	6

Affärsområde Gävle	2022
Antal fastigheter totalt	71
Uthyrbar area, tusen kvm	264
Hyresvärde, mkr	248
Antal medarbetare	3

Affärsområde Mellansverige	2022
Antal fastigheter totalt	40
Uthyrbar area, tusen kvm	120
Hyresvärde, mkr	115
Antal medarbetare	2



1) Endast kommuner som har mer än 0,5 % i andel av fastighetsvärde är markerade på kartan.

Antalet medarbetare i tabellerna gäller per den 31 december och inkluderar inte koncerngemensamma tjänster.

Affärsområde Sundsvall

NP3s största affärsområde, sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. De största kommunerna inom affärsområdet är Sundsvall, Timrå och Sollefteå där fastigheterna i Sundsvall/Timrå står för 82 procent av hyresvärdet. Därutöver ägs fastigheter i bland annat Härnösand.

Handels- och industrisektorn är väletablerad inom Sundsvallsområdet, inte minst till följd av den expansion och utveckling som skett av Birstaområdet. I Birsta, som är mest känt för sitt handelsområde, äger NP3 främst logistik- och handelsfastigheter. Birsta ligger strategiskt mellan E4 och E14 och även med närhet till Timrå vilket gör området attraktivt och efterfrågat. Bland större hyresgäster i Sundsvall kan nämnas Systembolaget, Dagab Inköp & Logistik samt Postnord.

I Sollefteå består fastighetsbeståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som nu utvecklas till följd av Försvarsmaktens nyetablering i kommunen. I Sollefteå är Fortifikationsverket NP3s största hyresgäst och Sollefteå kommun näst största hyresgäst.

Större projekt som pågår är bland annat en nybyggnation av en lastbilsverkstad på över 4 000 kvadratmeter samt ett energiprojekt där befintlig kylanläggning byts ut mot bergvärme. Båda projekten ligger i Birsta.

Hyresvärde per fastighetskategori



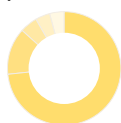
● Industri 44 % (40)
● Handel 22 % (20)
● Kontor 11 % (14)
● Logistik 9 % (9)
● Övrigt 14 % (17)

Area per fastighetskategori



● Industri 53 % (50)
● Handel 18 % (17)
● Kontor 10 % (12)
● Logistik 8 % (8)
● Övrigt 11 % (13)

Antal fastigheter per ort



● Sundsvall 89 (80)
● Timrå 16 (13)
● Härnösand 6 (5)
● Sollefteå 5 (5)
● Övrigt 5 (5)

AO Sundsvall 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	121	108
Uthyrbar area, tusen kvm	406	362
Hyresvärde, mkr	394	311
Ekonomisk vakans, %	9	9
Fastighetsvärde, mkr	4 141	3 404

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-38
Tecknade hyresavtal	48
Nettouthyrning	10

Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	29
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Nettoförändring av in-/avflyttningar	3
Vakansvärde	32
Justerings vakanshyror	2
Utgående vakansvärde	34

Affärsområde Gävle

Gävle är det näst största affärsområdet sett till fastighetsvärde och tredje största sett till hyresvärde. Största delen av fastighetsbeståndet är beläget i Gävle och utgör 85 procent av affärsområdets hyresvärde. Därutöver ägs fastigheter i Bollnäs, Söderhamn och Sandviken. I Gävle har efterfrågan på lokaler gynnats av stora infrastruktursatsningar som till exempel utbyggnaden av E4 och utbyggnaden av stambanan.

NP3 har valt att främst fokusera fastighetsbeståndet inom två områden i Gävle, Näringen och Sörby Urfjäll. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger många business-to-business-handelsfastigheter. 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 lätt industri.

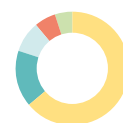
De tre största hyresgästerna i affärsområdet utgörs av BGA Group, Trelleborg och Postnord. Därutöver är även Dagab Inköp & Logistik en stor hyresgäst. I industriområdet Näringen pågår ett nybyggnationsprojekt av en industrihall på 1 800 kvadratmeter. Projektet beräknas vara klart under mitten av 2023.

Hyresvärde per fastighetskategori



● Industri 57 % (57)
● Handel 18 % (19)
● Kontor 11 % (11)
● Logistik 7 % (5)
● Övrigt 7 % (8)

Area per fastighetskategori



● Industri 64 % (64)
● Handel 16 % (17)
● Kontor 9 % (9)
● Logistik 6 % (4)
● Övrigt 5 % (6)

Antal fastigheter per ort



● Gävle 55 (52)
● Sandviken 7 (7)
● Bollnäs 6 (5)
● Söderhamn 3 (3)

AO Gävle 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	71	67
Uthyrbar area, tusen kvm	264	255
Hyresvärde, mkr	248	204
Ekonomisk vakans, %	5	5
Fastighetsvärde, mkr	2 761	2 425

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-27
Tecknade hyresavtal	26
Nettouthyrning	-1

Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	1
Vakansvärde	11
Justerings vakanshyror	1
Utgående vakansvärde	12

Affärsområde Dalarna

Huvudorterna i affärsområdet utgörs av Falun och Borlänge där fastighetsbeståndet på dessa två orter utgör 86 procent av affärsområdets hyresvärde. Utöver Falun och Borlänge ägs fastigheter i bland annat Mora, Leksand och Ludvika.

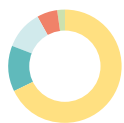
Dalarna med NP3s huvudorter Falun och Borlänge utgör en integrerad arbetsmarknadsregion med stor pendling mellan orterna. En förväntad fortsatt befolkningstillväxt ställer krav på nyproduktion på marknaden, där såväl industri-, lager- och andra kommersiella fastighetsslag ser en ökad efterfrågan även om mycket omsätts mellan mindre lokaler. En fastighetskategori som haft en god utveckling och efterfrågan i Dalarna är industri, men efterfrågan har även varit god för andra lokalslag.

Större hyresgäster är bland annat LEAX Falun, Svenska Krämfabriken och Region Dalarna. Ett projekt i Borlänge som avslutats under året utgörs av en utbyggnad av lagerlokaler och personalytor för Svenska Krämfabriken.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Dalarna 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	67	60
Uthyrbar area, tusen kvm	339	313
Hyresvärde, mkr	264	221
Ekonomisk vakans, %	7	8
Fastighetsvärde, mkr	2 648	2 394

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppslagda hyresavtal inkl. konkurser	-8
Tecknade hyresavtal	19
Nettouthyrning	11

Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	17
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Vakansvärde	16
Justering vakanshyror	1
Utgående vakansvärde	17

Affärsområde Östersund

Affärsområdet är i stort sett koncentrerat till Östersunds kommun som står för nästan 100 procent av hyresvärdet. Arbetsmarknaden är stabil vilket till viss del förklaras av en stark offentlig sektor där kommun och landsting utgör stora arbetsgivarna. Även Arbetsförmedlingen är en stor arbetsgivare inom kommunen och är NP3s näst största hyresgäst i Östersund. Största hyresgäst är Jonsson & Paulsson Industri.

I kategorin handel är NP3s fastighetsbestånd främst lokaliserat till Lillänge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden. Utöver Lillänge är fastighetsbeståndet koncentrerat till Stadsdel Norr och Odenskog. Fastigheterna på Stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands fältjägarregementets fastigheter. Området består främst av kontor och lokaler för skolverksamhet. Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel.

I Stadsdel Norr bedriver NP3 och Jämtkraft AB ett gemensamt projekt för att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet genomförs i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägarerna där parterna äger bolaget till 50 procent vardera. Projektet beräknas vara färdigställt under första halvåret 2024.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Östersund 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	41	41
Uthyrbar area, tusen kvm	159	133
Hyresvärde, mkr	191	153
Ekonomisk vakans, %	3	5
Fastighetsvärde, mkr	1 998	1 805

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppslagda hyresavtal inkl. konkurser	-10
Tecknade hyresavtal	11
Nettouthyrning	1

Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	8
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-3
Vakansvärde	5
Justering vakanshyror	1
Utgående vakansvärde	6

Affärsområde Umeå

Fastighetsbeståndet i affärsområdet är koncentrerat till norra Sveriges största kommun, Umeå men även Örnsköldsvik ingår i affärsområdet. Fastigheterna i Umeå står för 76 procent av hyresvärdet, resterande del av hyresvärdet kommer från fastigheter i Örnsköldsvik där man också finner affärsområdets största hyresgäst, BAE Systems Hägglunds.

Fastigheterna i Umeå är främst koncentrerade kring Östteg, Ersboda och Västerslätt. Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till handelsområdet Söderslätt, där IKEA är etablerat. På Östteg innehar NP3 såväl business-to-business-, handels-, industri- och kontorsfastigheter samt mark. NP3s största fastighetsbestånd i Umeå-området ligger på Ersboda som är Umeås största handelsområde. På Ersboda finns bland annat MIO möbler som är en av NP3s största hyresgäster i Umeå. På Ersboda hittar man även Dollarstore som också är en hyresgäst till NP3. Därutöver utgör Skanska Sverige en av de största hyresgästerna i affärsområdet.

Hyresvärde per fastighetskategori



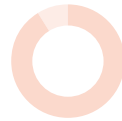
Industri 47 % (46)
Handel 29 % (30)
Kontor 12 % (13)
Övrigt 12 % (11)

Area per fastighetskategori



Industri 52 % (51)
Handel 26 % (26)
Kontor 10 % (10)
Övrigt 12 % (12)

Antal fastigheter per ort



Umeå 41 (40)
Örnsköldsvik 4 (2)

AO Umeå 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	45	42
Uthyrbar area, tusen kvm	212	205
Hyresvärde, mkr	210	183
Ekonomisk vakans, %	5	4
Fastighetsvärde, mkr	2 152	1 978

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-11
Tecknade hyresavtal	17
Nettouthyrning	6

Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	8
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	2
Vakansvärde	10
Justering vakanshyror	1
Utgående vakansvärde	11

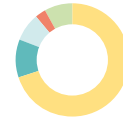
Affärsområde Skellefteå

Affärsområdet är i sin helhet koncentrerat till Skellefteå kommun och etablerades 2021 i samband med ett större portföljförvärv från kommunägda Skellefteå Industrihus. Skellefteå präglas av framtidstro, mycket till följd av Northvolts etablering i regionen som fungerar som en tillväxtmotor för underleverantörer samt service- och anläggningsföretag. Detta har resulterat i stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler.

NP3s dominerande fastighetskategori i Skellefteå är industri och utgör 70 procent av affärsområdets hyresvärde och hela 74 procent av arean. Större hyresgäster utgörs av Latitude 64, Skellefteå Kommun och Metso.

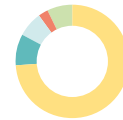
NP3s fastighetsbestånd i Skellefteå är i huvudsak beläget i ytterområden och i närheten av centrumkärnan där man bland annat kan nämna områden som Hedensbyn, Hammarängen, Sörböle och Anderstorp. Bland större pågående projekt kan nämnas en ombyggnation av kontorslokaler till gym i Anderstorp med en total uthyrbar area om 2 400 kvadratmeter.

Hyresvärde per fastighetskategori



Industri 70 % (75)
Handel 11 % (13)
Kontor 8 % (5)
Logistik 3 % (4)
Övrigt 8 % (3)

Area per fastighetskategori



Industri 74 % (79)
Handel 9 % (17)
Kontor 7 % (5)
Logistik 3 % (3)
Övrigt 7 % (2)

Antal fastigheter per ort



Skellefteå 53 (45)

AO Skellefteå 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	53	45
Uthyrbar area, tusen kvm	235	199
Hyresvärde, mkr	216	157
Ekonomisk vakans, %	8	6
Fastighetsvärde, mkr	2 401	1 865

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-30
Tecknade hyresavtal	34
Nettouthyrning	4

Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	6
Vakansvärde	16
Justering vakanshyror	1
Utgående vakansvärde	17

Affärsområde Luleå

I affärsområde Luleå ingår även Piteå, Gällivare, Kiruna, Boden och Haparanda. Största delen av fastighetsbeståndet ligger i Luleå och utgör 44 procent av affärsområdets hyresvärde. De största hyresgästerna i affärsområdet är Scania, Postnord och Dollarstore.

I Luleå är NP3 primärt verksamt på Storheden och Notviksstan som är belägna strax utanför Luleå centrum. NP3 äger även fastigheter på Bergnåset som ligger nära Kallax flygplats samt Porsödalen i närheten av universitetet.

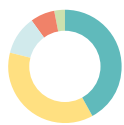
I Piteå äger NP3 nästan uteslutande fastigheter för externhandel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys, Rusta och Dollarstore.

Ett större projekt som genomförts under året i affärsområdet är en nybyggnation av en handelslokal i Piteå där Jysk är hyresgäst. Projektet färdigställdes under första halvan av 2022.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Luleå 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	50	48
Uthyrbar area, tusen kvm	217	214
Hyresvärde, mkr	241	219
Ekonomisk vakans, %	6	4
Fastighetsvärde, mkr	2 445	2 388

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-16
Tecknade hyresavtal	24
Nettouthyrning	9

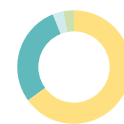
Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	9
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	3
Vakansvärde	13
Justering vakanshyror	1
Utgående vakansvärde	14

Affärsområde Mellansverige

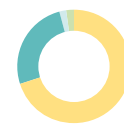
NP3s huvudorter inom affärsområdet, Karlstad, Örebro och Västerås har haft en stark utveckling på fastighetsmarknaden de senaste åren. Med ett strategiskt läge och goda kommunikationer är regionen ett starkt logistikcentrum. Den kommersiella fastighetsmarknaden gynnas av regionens positiva befolkningstillväxt som har varit bland den högsta i hela landet. I dagsläget är affärsområdet NP3s minsta men det finns en ambition att fortsätta att förvärva fastigheter och växa i Mellansverige. Största delen av fastighetsbeståndet finns i Karlstad och utgör 38 procent av affärsområdets hyresvärde. Det näst största fastighetsbeståndet ligger i Västerås som står för 28 procent av hyresvärdet.

De största hyresgästerna utgörs av Assemblin El, K-Rauta och Plantagen. Bland pågående projekt kan nämnas ett nybyggnationsprojekt i Uddevalla av handelslokaler för Jysk.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Mellansverige 31 dec	2022	2021
Antal fastigheter totalt	40	35
Uthyrbar area, tusen kvm	120	104
Hyresvärde, mkr	115	91
Ekonomisk vakans, %	9	12
Fastighetsvärde, mkr	1 260	1 076

Nettouthyrning, mkr	2022
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-7
Tecknade hyresavtal	8
Nettouthyrning	1

Vakansförändring, mkr	2022
Ingående vakansvärde 1 jan	11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Vakansvärde	10
Justering vakanshyror	1
Utgående vakansvärde	11

Aktien och ägarna

NP3 Fastigheter är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets slut 11 339 aktieägare (11 952). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 198,60 kr (362,50) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 10 845 mkr (19 736). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 942 mkr (1 290) vid årets slut.

Årets högsta betalkurs för stamaktien var 384,50 kr och noterades den 3 januari. Årets lägsta kurs noterades den 28 september och var 141,80 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under året var 249,04 kr (221,55).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna sjunkit med -45 procent (199) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period sjunkit med -45 procent (44) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som också sjunkit med -45 procent (47). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en negativ avkastning på -44 procent (202) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som hade en negativ avkastning på -43 procent (46). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en negativ avkastning på -21 procent (39).

Eget kapital per stamaktie

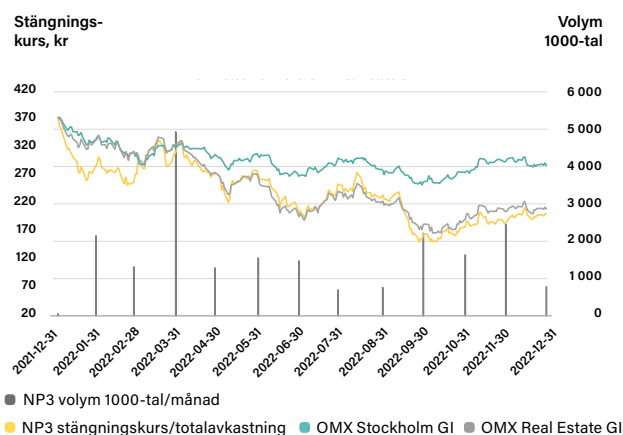
Eget kapital uppgick till 7 663 mkr (6 743) varav preferenskapital 1 216 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 46 mkr (46). Som en följd av ett beslut på bolagets årsstämma den 2 maj 2019 om införandet av ett treårigt incitamentsprogram har teckningsoptioner nyttjats. I juni 2022 emitterades 162 437 stamaktier vilket resulterade i att det fanns totalt 54 607 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid årets slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 117,21 kr per stamaktie (100,67). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (36).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 7 272 mkr (6 459) vilket motsvarar 133,17 kr per stamaktie (118,64). Aktiekursen vid årets slut var 169 procent (360) av det egna kapitalet per stamaktie och 149 procent (306) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

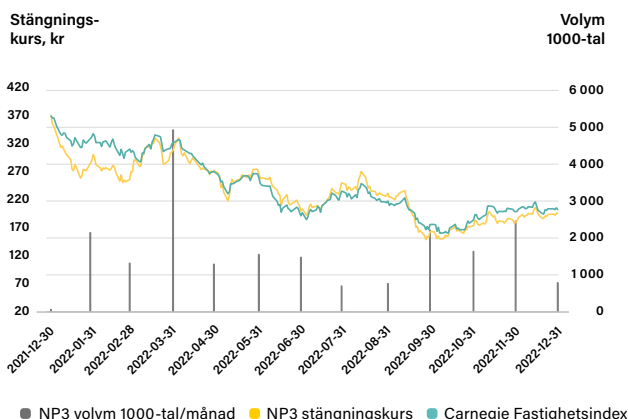
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2022	31 dec 2021	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2022	Helår 2021
Stamaktie	198,60	362,50	752	407	40	20	20,9	9,1
Preferensaktie	24,80	33,95	119	107	36	31	1,6	1,4

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



I februari 2023 har NP3s styrelsen med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 4 maj 2022, beslutat om och genomfört en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier och bolaget tillfördes därigenom 633 mkr före transaktionskostnader.

Nyemissionen innebar att antalet aktier i bolaget ökade från 92 607 856 aktier till 95 357 856 aktier, fördelat på 57 357 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Nyemissionen innebar en utspädning om 2,9 procent av aktierna och 4,5 procent av rösterna i förhållande till det totala antalet utestående aktier respektive röster i bolaget efter nyemissionen.

Utdelning

För verksamhetsåret 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 5,00 kr per stamaktie (4,30) att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,25 kr. Föreslagen utdelning per stamaktie motsvarar en ökning på 16 procent (19). Den föreslagna utdelningen för stamaktien motsvarar en direktavkastning om 3 procent (1) räknat på aktiekursen vid årets slut. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 363 mkr (310) vilket är en ökning med 17 procent (15). Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

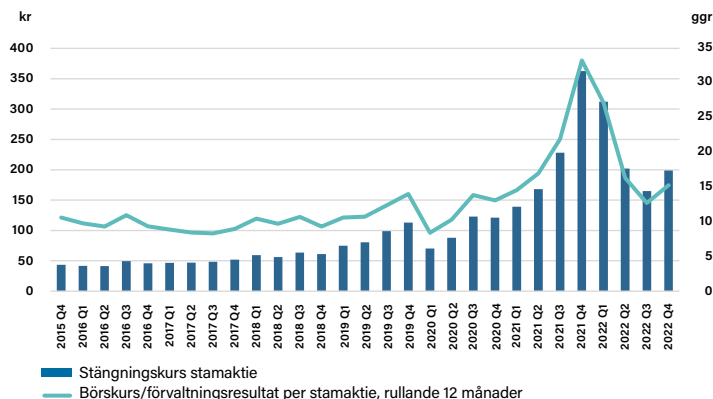
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat	785	661	558	487	382
Aktuell skatt	-55	-44	-49	-38	-25
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	730	617	509	449	357
Utdelning	363 ¹⁾	310	270	241	211
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	50 %	53 %	54 %	59 %

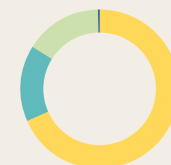
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

1) Utgör styrelsens förslag, utdelning om 5,00 kr/stamaktie, samt utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Av redovisat belopp avser 14 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stamaktier som emitterats i februari 2023.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Ägarkategorier, aktiekapitalandel, %



- Svenska juridiska personer 69 (72)
- Svenska fysiska personer 15 (14)
- Utländska juridiska personer 16 (14)
- Utländska fysiska personer 0 (0)

Aktiefakta per den 31 dec 2022

Marknadsplats:
Nasdaq Stockholm, Large Cap

Börsvärde: 11 787 mkr
Antal aktieägare: 11 339

Stamaktier

Antal: 54 607 856
Stängningskurs: 198,60
ISIN: SE0006342333

Preferensaktier

Antal: 38 000 000
Stängningskurs: 24,80
ISIN: SE0010820514

Ägarstruktur

Aktieägare per den 31 dec 2022	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,5 % (18,5)	24,5 % (24,8)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 566 806	2 293 672	16,0 % (15,3)	21,9 % (21,8)
Fjärde AP-fonden	3 637 319	2 584 712	6,7 % (7,5)	6,7 % (6,3)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 115 057	-	4,4 % (3,5)	7,0 % (5,5)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,2 % (3,2)	0,5 % (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	151 131	2 740 390	3,1 % (3,3)	0,7 % (1,1)
RBCB LUX Ucits Ex-Mig	1 256 375	1 480 000	2,9 % (2,9)	2,4 % (2,4)
Lannebo Fonder	2 458 157	-	2,6 % (1,4)	4,2 % (2,3)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 % (1,8)	0,4 % (0,3)
SEB Investment Management	2 164 161	-	2,3 % (2,6)	3,7 % (4,2)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 730	857 935	1,6 % (1,5)	1,3 % (1,5)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,6)	1,9 % (1,9)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 146 316	6 979	1,2 % (0,4)	2,0 % (0,4)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,1 % (1,1)	0,2 % (0,2)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	960 480	-	1,0 % (-)	1,6 % (-)
Swedbank Försäkring AB	20 906	886 442	1,0 % (0,7)	0,2 % (0,1)
Verdipapirfond Odin Ejendom	818 077	-	0,9 % (1,3)	1,4 % (2,1)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	48 771	754 010	0,9 % (-)	0,2 % (-)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	72 952	700 000	0,8 % (0,1)	0,2 % (0,2)
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag	-	640 000	0,7 % (2,4)	0,1 % (2,8)
Summa 20 största ägare	45 302 564	20 668 319	71,2 % (67,5)	81,1 % (75,7)
Övriga aktieägare	9 305 292	17 331 681	28,8 % (32,5)	18,9 % (24,3)
Totalt antal aktier	54 607 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	8 223	431 953	436 786	0,9 %	0,8 %
501 – 1 000	997	257 078	506 887	0,8 %	0,5 %
1 001 – 2 000	718	344 630	722 521	1,2 %	0,7 %
2 001 – 5 000	666	514 695	1 655 113	2,3 %	1,2 %
5 001 – 10 000	327	406 166	1 966 235	2,6 %	1,0 %
10 001 – 50 000	307	1 987 913	4 802 853	7,3 %	4,2 %
50 001 –	101	50 665 421	27 909 605	84,9 %	91,5 %
Antal aktieägare totalt 2022-12-31	11 339	54 607 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %



Hållbarhetsrapport

Vd-kommentar

Hållbarhet är ett ord som allt för ofta används och tolkas för att passa det egna syftet. Det är naturligt att tolkningen ligger i omvärldsfaktorerna och ständigt förändras men min tro är att ett framgångsrikt hållbarhetsarbete också förutsätter en långsiktig och tydlig riktning.

"NP3s hållbarhetsarbete syftar med andra ord till att hela tiden göra allt lite bättre, med de över tid mest effektiva lösningarna i varje enskilt fall "

Många satsningar gällande hållbarhet och ESG har tyvärr slagit fel och skapat pappersprodukter. På den positiva sidan, för vissa, har det skapat arbete åt en stor konsultbransch men tyvärr är det mycket av detta konsultarbete som inte gjort någon större skillnad för långsiktig hållbarhet.

NP3 äger nästan 500 byggnader och de allra flesta byggdes för 30 år sedan, eller mer. Jag tror att vårt fastighetsbestånd speglar hur det ser ut i Sverige i stort gällande industri- och lagerfastigheter. En minoritet av dessa faller inom de gränsvärden som satts upp för hållbara byggnader enligt EU:s Taxonomi (Top 15 %) eller är energiklassade i kategorierna A och B. För NP3 är det inte heller görligt att inom en rimlig framtid förflytta den absoluta majoriteten av våra byggnader till denna kategori och garanterat inte heller det bästa valet för vår miljö och framtid.

Det mest hållbara är sällan att riva för att bygga nytt eller att energimässigt förbättra en redan bra fastighet till en liten del för att därmed ses som hållbar. Ett annat sätt att formulera det är att den fastighet som innebär allra minst miljöpåverkan är den som inte behöver byggas.

Ur hållbarhetsperspektiv gällande miljö, ekonomi och i relation till bolagets hyresgäster är troligen det mest hållbara i praktiken ofta att förbättra energimässigt sämre fastigheter och därmed förflytta dessa från energiklass F till D eller från E till C. Det kan också handla om att bygga bort ett oljeberoende eller att ersätta direktverkande el eller till och med att ersätta fjärrvärme med berg- och/eller solvärme. NP3s hållbarhetsarbete syftar med andra ord till att hela tiden göra allt lite bättre, med de över tid mest effektiva lösningarna i varje enskilt fall och därmed hålla fast vid vår långsiktiga riktning inom hållbarhet. Även om vi ser EU:s Taxonomi som ett bra och positivt initiativ är det inte därigenom som NP3 kommer att göra den stora skillnaden för vår miljö och vår framtid. Vi tror på vårt långsiktiga sätt att arbeta med hållbarhet, grundat i våra norrländska erfarenheter och med förnuftet som ledstjärna. Det skall vi fortsätta med. På så sätt kan hållbarhet och långsiktig avkastning gå hand i hand.

Andreas Wahlén

Vårt hållbarhetsarbete

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar över att arbetet sker på ett för vår framtid hållbart sätt, därför är det en devis för oss att alltid göra allt lite bättre. Det menar vi också är en förutsättning för ett långsiktigt hållbart samhälle, att tillsammans med våra intressenter utvärdera, prioritera och sätta strategin för hur bolaget alltid ska kunna bli lite bättre. För att uppnå detta gör vi en årlig genomgång av vår väsentlighetsanalys. Utifrån denna driver NP3 sedan prioriterade frågor för att uppnå bolagets målsättningar inom hållbarhet.

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen för 2022 inkluderar även bolagets hållbarhetsredovisning, som upprättas årligen och omfattar hela koncernen NP3 Fastigheter AB med samtliga dotterbolag, vilket även motsvarar den finansiella redovisningen. Hållbarhetsredovisningen omfattar dock inte bolagets intressebolag eller Joint Venture då andelen av dessa anses ha en marginell påverkan på bolagets utfall inom hållbarhetsområdet. Sedan 2020 har NP3 redovisat sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) nivå Core. Från och med årsredovisningen för 2022 upprättar bolaget sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Universal Standards 2021 och omfattar räkenskapsåret 1 januari till och med 31 december 2022.

HÅLLBARHETSSTYRNING

NP3s hållbarhetsarbete utgår från FN Global Compact och behovet av ett långsiktigt värdeskapande och ansvarstagande för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. Bolaget ska alltid följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra miljökrav som berör verksamheten.

Utöver externa ramverk tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och en årligen uppdaterad väsentlighetsanalys med tillhörande intressentdialog. Att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, minska vår miljöpåverkan och öka antalet hållbara fastigheter är ett övergripande mål för bolaget. Bolaget har även ett kontinuerligt och väl utvecklat riskarbete och har under året påbörjat en klimatscenarioanalys på ortsnivå enligt TCFDs rekommendationer.

Den strategiska styrningen av bolagets hållbarhetsarbete ska säkerställa måluppfyllelse samt en fortsatt utveckling av detsamma. Styrningen sker med hjälp av bolagets policyer, riktlinjer och övergripande mätbara- samt detaljerade mål och handlingsplaner. Bolaget har även en framtagen uppförandekod som grundar sig på bolagets värderingar och ger vägledning i hur bolagets medarbetare ska agera och fatta korrekta beslut i vardagen. Uppförandekoden är obligatorisk

för alla medarbetare och årliga utbildningar genomförs för samtliga medarbetare. Utifrån denna finns även en framtagen uppförandekod för leverantörer som kontinuerligt utvärderas och följs upp med leverantörer och andra samarbetsparter. För att nå bolagets mål om ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter sker en kvartalsvis uppföljning av fastigheters energiprestanda i NP3s hållbarhetskommitté.

Hållbarhetspolicyn och uppförandekod bildar basen för bolagets hållbarhetsarbete och revideras årligen av bolagets styrelse. Nedanstående policyer finns tillgängliga på bolagets hemsida. I övrigt finns ett större antal policyer och verksamhetsrutiner på bolagets intranät.

- Hållbarhetspolicy
- Informations- och IR-policy
- Insiderpolicy
- Integritetspolicy
- Jämställdhetslikabehandlings och antidiskrimineringspolicy
- SAM – Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Uppförandekod
- Visselblåsarrutin

Samtliga av NP3s anställda och styrelseledamöter har informerats om bolagets policyer och riktlinjer under år 2022. Rapportering av bolagets hållbarhetsarbete har skett för styrelsen på ordinarie styrelsemöten. Merparten av bolagets styrelseledamöter har även en hög kunskap och erfarenhet av hållbar utveckling genom sina ordinarie arbetsroller. Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

NP3 har under året utvärderat och förnyat bolagets väsentlighetsanalys. I denna utvärdering identifierades ett antal viktiga hållbarhetsaspekter och frågor för bolaget som sedan ytterligare har prioriterats utifrån påverkan på omvärlden och den egna organisationen. Därefter har bolaget valt ut de åtta mest väsentliga frågorna för bolagets hållbarhetsarbete.

Ansvarsfulla affärer

- Långsiktigt ekonomiskt resultat
- God affärsetik och antikorrupcion

Framtidsansvar

- Energianvändning
- Utsläpp
- Fastigheternas miljö- och klimatrisker

Hälsa och välbefinnande

- Hälsa och säkerhet
- Mångfald och lika möjligheter
- Hyresgäster och leverantörer

Väsentlighetsanalysen har sedan verifierats med ett urval av bolagets intressenter.

NP3s intressenter:

- Ägare
- Långgivare
- Hyresgäster
- Medarbetare
- Leverantörer
- Lokalsamhällen och intresseorganisationer

NP3 har valt att dela in de väsentligaste frågorna i tre huvudområden:

Ansvarsfulla affärer:

För NP3 går hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat hand i hand. Bolaget har ett ansvar gentemot sina intressenter att ha en fortsatt god ekonomisk tillväxt, hög affärsmoral och att efterleva lagar och riktlinjer. Bolaget har en uppförandekod för såväl egen personal som leverantörer. Genom att upprätthålla ett gott affärsmannaskap möjliggörs ett långsiktigt ekonomiskt resultat.

Framtidsansvar:

För NP3, likt de flesta andra fastighetsbolag, är energianvändning och utsläpp det område där bolaget kan göra störst påverkan för miljön. En viktig aspekt i detta är att ha en aktiv förvaltningsorganisation och att i samarbete med våra hyresgäster hjälpa även dem att spara energi.

Hälsa och välbefinnande:

Att tillhandahålla trivsamma och säkra arbetsplatser för våra medarbetare, hyresgäster och leverantörer är väsentligt för NP3. För bolaget är det viktigt att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet. Medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö är självklara frågor där bolaget uppmuntrar till motion och en hälsosam livsstil.

Skilnader mot tidigare år

Vid jämförelse med tidigare års väsentlighetsanalys ingår nu "Marknadsnärvaro" i "Långsiktigt ekonomiskt resultat", "Städer och samhällen" har prioriterats ned då bolaget har en låg andel projektvolym och därmed en mindre möjlighet att positivt påverka utvecklingen. "Vattenanvändning" och "Biologisk mångfald" är två viktiga områden som NP3 uppmärksammat men valt att prioritera som mindre väsentliga för bolaget. Gällande vattenanvändning är det en lägre prioriterad fråga då bolagets marknader inte ligger inom områden som lider av hög vattenstress samt att bolagets fastigheter är anslutna till kommunala vattensystem där hantering av spillvatten sker enligt kommuners och Naturvårdsverkets fastställda miljökrav. Gällande biologisk mångfald har frågan prioriterats som en mindre väsentlig fråga då projektverksamheten för NP3 är begränsad och ägandet av mark och skog är liten. Bolagets ställningstagande kring vattenanvändning och biologisk mångfald har även förankrats i intressentdialogerna.

	Fokusområde	Hur NP3 arbetar med frågan	FN:s Globala mål
 Ansvarsfulla affärer	Långsiktigt ekonomiskt resultat	Utgångspunkten för NP3 är att verksamheten ska bedrivas med lönsamhet och god etik. NP3 bidrar genom lokalt engagemang och aktiv marknadsnärvaro till sysselsättning och köpkraft samt till ett aktivt lokalt näringsliv.	 
	God affärsetik och antikorrupktion	NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.	
 Framtidsansvar	Energianvändning	NP3 ska årligen minska den totala energiförbrukningen (kwh) i jämförbart bestånd genom att arbeta mot uppsatta mål. Bolaget ser det även som sin uppgift att stötta och samarbeta med sina hyresgäster gällande energibesparande åtgärder.	
	Utsläpp	NP3 ska verka för att kontinuerligt minska verksamhetens koldioxidutsläpp samt sträva efter att minimera det avfall som går till deponi och förbränning. NP3 prioriterar återanvändning och återvinning vid byggprojekt.	 
	Fastigheternas miljö- och klimatrisker	Bolaget arbetar med långsiktigt hållbara lösningar för att åtgärda fastigheters miljörisker och miljöskulder. Miljöcertifiering övervägs vid nyproduktion samt större om- eller tillbyggnationer. Bolaget har även ett kontinuerligt och väl utvecklat riskarbete och har under året påbörjat en klimatscenarioanalys på ortsnivå enligt TCFDs rekommendationer.	  
 Hälsa och välbefinnande	Hälsa och säkerhet	NP3 ska erbjuda en god arbetsmiljö vilket främjar fysiskt och socialt välbefinnande och förebygger arbetsrelaterade skador och sjukdomar. Arbetsmiljön ska vara säker för NP3s medarbetare, hyresgäster och leverantörer samt uppfylla de krav som följer av lagar och avtal.	 
	Mångfald och lika möjligheter	NP3 arbetar för att diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma inom bolaget.	  
	Hyresgäster och leverantörer	Att tillhandahålla trivsamma och säkra arbetsplatser för våra hyresgäster och leverantörer såväl som för medarbetarna är väsentligt för NP3. NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners.	 

Ansvarsfulla affärer

LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT RESULTAT OCH AFFÄRSMODELL

NP3s affärsmodell präglas genomgående av långsiktighet. Bolagets långsiktiga värdeskapande är överordnat intresset av kortsiktiga vinster. Hållbarhetsarbetet är på så sätt integrerat i affärsmodellen. För att säkerställa affärsmodellen upprättar bolaget en långsiktig strategiplan som tillsammans med bolagets finans- och skattepolicyer styr mot ett långsiktigt ekonomiskt och miljömässigt hållbart perspektiv.

NP3 strävar efter en öppen, transparent och relevant dialog med aktieägare, analytiker och investerare. Det är vårt ansvar att ge rättvisande och lättillgänglig information till våra ägare och övriga intressenter. All kommunikation ska syfta till att bygga förtroende, skapa långsiktiga relationer och motverka spekulationer och rykten. NP3 följer de regelverk som styr börsnoterade bolag och den praxis som finns på finansmarknaden.

NP3 arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt, vilket ger en stabil förfallostruktur på kontraktportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunkturkänsliga än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risken för bolaget och dess intressenter. Bolaget har även ett kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter.

NP3s organisation är platt med korta beslutsvägar och ett högt affärstempo vilket möjliggörs av engagerade medarbetare. Då organisationen är decentraliserad och ledarskapet informellt krävs det att medarbetarna är självständiga, proaktiva och har ett eget driv. Bolaget kännetecknas av en prestigelös hållning, gedigen lokalkännedom, gott affärsman-naskap och nära relationer till kunder och andra intressenter.

Ekonomiska delmål för NP3 är att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie årligen ska uppgå till minst 12 procent över en femårsperiod. Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

Detaljerad information om NP3s finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 84-94. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 2 690 mkr under 2022 och utgörs primärt av hyresintäkter, förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag samt värdeförändringar på fastigheterna och derivat. Fördelat värde till ägarna avser den utdelning som lämnas till ägarna. Det kvarvarande värdet avseende 2022 uppgick till 908 mkr.

GRI-indikatorer avseende ekonomisk hållbarhet

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, GRI 201-1

	2022		2021	
	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde				
Hyres- och övriga intäkter	1 782	66	1 248	40
Förvaltningsresultat, joint venture	81	3	60	2
Värdeförändringar	828	31	1 844	59
Summa	2 690	100	3 152	100
	2022		2021	
	Mkr	%	Mkr	%
Fördelat ekonomiskt värde				
Operativa kostnader	-601	22	-301	10
Medarbetare	-46	2	-40	1
Skatter	-424	16	-537	17
Kreditgivare	-349	13	-250	8
Ägare (föreslagen utdelning)	-363	13	-310	10
Behållet ekonomiskt värde	908	34	1 714	54

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

I bolagets hållbarhetspolicy anges de principer som styr NP3s förhållande till medarbetare, affärspartner och andra intressenter. Policyn är godkänd av NP3s styrelse. 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. 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. Frågor avseende affärsetik och antikorrupcion diskuteras löpande vid personaltreffar för att synliggöra och skapa kunskap inom dessa frågor. Samtliga medarbetare omfattas av och ska följa angivna policyer, som också hålls kontinuerligt tillgängliga för personalen.

Fokusområde

Antikorruption	Etiska frågor diskuteras kontinuerligt av styrelse och ledning samt styrs av policy för affärsetik och hållbarhetspolicy. Möjlighet finns att rapportera misstanke om överträdelse via ett digitalt verktyg eller till medlem i revisionsutskottet.
----------------	---

Utfall 2022

- Under 2022 har målet uppnåtts då att inga fall av korruption eller missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning, eller misstanke om sådana har uppstått. Således har inga åtgärder vidtagits.
- Inga ärenden avseende avsteg från hållbarhetspolicyn eller policyn för affärsetik inrapporterades.
- Ingen anställd har blivit föremål för disciplinära åtgärder på grund av korruption under 2022.
- Inga avtal har avslutats eller ej förnyats på grund av överträdelser relaterade till korruption under 2022.
- Inga offentliga rättsfall angående korruption mot organisationen eller dess anställda har konstaterats under 2022.
- Varken NP3 eller någon företrädare för bolaget har under de senaste fem åren dömts för något brott som kan kopplas till avvikelse mot bolagets uppförandekod, korruption eller konkurrenshämmande verksamhet.
- NP3 har inte heller lämnat finansiella bidrag eller på annat sätt kompenserat lobbyorganisationer eller andra ideella verksamheter vars syfte är att påverka politiska kampanjer eller olika former av lagstiftning.

Uppförandekod

Utgångspunkten för NP3 är att verksamheten ska bedrivas med lönsamhet och god etik. NP3s uppförandekod grundar sig på bolagets värderingar och ger vägledning i hur bolagets medarbetare ska agera och fatta korrekta beslut i vardagen. Uppförandekoden är obligatorisk för alla medarbetare och årliga utbildningar genomförs för att samtliga medarbetare ska känna till bolagets riktlinjer. NP3 är beroende av att omvärlden har förtroende för bolaget, därför ska medarbetarna alltid uppträda professionellt och med bolagets värdegrund i åtanke vid möte med hyresgäster, investerare, affärspartners, leverantörer och kollegor. Uppförandekoden är ett av bolagets främsta styrdokument inom hållbarhet.

Våra medarbetare förväntas dela bolagets värderingar och följa uppförandekoden, det är allas ansvar att föregå med gott exempel. Alla nya medarbetare utbildas i koden som en del av introduktionen.

Vår uppförandekod ska bidra till att:

- Våra medarbetare känner ansvar och på egen hand tar kloka beslut med god affärsmoral.
- En samsyn kring vad som är acceptabelt agerande – och vad som inte är det – med syfte att skapa långsiktigt hållbara relationer, fastigheter och projekt.
- Utveckla goda relationer och motverka en osund beroendeställning till våra intressenter.

Genom riktlinjer för hur uppförandekoden ska tillämpas beskrivs vad som gäller för exempelvis gåvor, opartiskhet och eventuella intressekonflikter.

Uppförandekod för leverantörer

Miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är viktiga parametrar för NP3 som bolag. Det är därför viktigt att även bolagets leverantörer och samarbetspartners delar dessa värderingar. NP3 genomför därför en kontinuerlig utvärdering och uppföljning av leverantörer och andra samarbetspartner. De företag som levererar varor och tjänster till NP3 ska uppfylla bolagets krav avseende arbetsmiljö och etisk standard och uppdragen ska utföras på ett miljömedvetet sätt. NP3 har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkra att arbetsförhållanden och affärsetik hos våra leverantörer uppfyller NP3s krav avseende etik, arbetsmiljö och hållbarhet. Vid utvärdering av framtida och nuvarande leverantörer ska principerna i uppförandekoden tillämpas.

Taxonomi

Taxonomiförordningen har tagits fram som en del av EU:s handlingsplan för att definiera hur stor andel av en verksamhet som är miljömässigt hållbar. För att anses som hållbar enligt taxonomiförordningen måste en aktivitet bidra väsentligt till minst ett av sex fastställda miljömål och undvika avsevärd skada på något av de övriga miljömålen, dessutom ställs krav avseende sociala minimikrav.

NP3 omfattas inte av rapporteringskraven i taxonomin men väljer ändå att rapportera en bedömning av hur stor del av verksamheten som är förenlig med taxonomin. NP3 redovisar enligt Fastighetsägarnas uppdaterade gränsvärden avseende primärenergital, vilket gör att en lägre andel av beståndet anses vara i linje med taxonomin än vad som redovisades för 2021.

NP3s verksamhet utgörs av förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter inom främst industri och handel. Bolagets bedömning är att verksamheten främst omfattas av den ekonomiska aktiviteten 7.7, "Förvärv och ägande av fastigheter" i taxonomin. Andelen verksamhet inom "7.1 Uppförande av nya byggnader", "7.2 Renovering av befintliga byggnader" och "7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning" anses därför av bolaget vara för liten för att redovisas.

För att en ekonomisk aktivitet skall anses vara i linje med Taxonomin ska den väsentligt bidra till ett av de två först framtagna miljömålen och inte orsaka betydande skada (DNSH) på något av de övriga miljömålen. För att uppfylla kraven när det gäller att inte orsaka någon betydande skada har bolaget gjort vissa antaganden för att bedöma dem som förenliga eller ej.

Avseende "Förvärv och ägande av fastigheter" så har NP3 påbörjat en klimatscenarioanalys över bolagets fastighetsbestånd. Analysen påbörjades under slutet av 2022 och utförs i enlighet TCFD med två olika klimatscenarier. Denna analys kommer sedan att ligga till grund för en fördjupad analys på fastighetsnivå där eventuella risker föreligger. I redovisningen för 2022 har NP3 antagit att ingen av de förenliga fastigheterna orsakar betydande skada.

NP3 arbetar även med att säkerställa de sociala minimikraven (minimum safeguards) i Taxonomin. NP3 följer internationella konventioner som FN Global Compact och ILO:s kärnkonvention. Bolaget har ett årligt riskarbete för att identifiera och hantera risker och arbetar efter en hållbarhetspolicy. För personal och leverantörer finns en uppförandekod som även omfattar antikorrupption och visselblåsning. Bolagets policy och riktlinjer genomgår en årlig översyn.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning ska rapporteras bland annat genom tre finansiella nyckeltal.

Omsättning

Omsättning enligt taxonomin motsvarar koncernens totala intäkter gällande förvärv och ägande av byggnader.

Investeringar

Investeringar avser förvärv av fastigheter samt investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Driftutgifter

Redovisningen av driftutgifter omfattar de totala kostnader som avser till exempel reparationer och planerat underhåll samt löpande driftkostnader, exklusive energikostnader.

Fastigheter förenliga med Taxonomin

Tröskelvärdena som avgör om en fastighet omfattas av taxonomin, enligt det första miljömålet, är för byggnader byggda före 2021 att byggnaden ska ha energiklass A alternativt vara inom topp 15 procent avseende primärenergianvändning.

Under december 2022 har Fastighetsägarna uppdaterat de tröskelvärden för primärenergital som utgör det top 15 procent mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom ramen för taxonomins första klimatomål. I tabellerna på nästa sida redovisas NP3s fastigheter med energideklaration betyg A samt de som har ett primärenergital som understiger de tröskelvärden som tagits fram av Fastighetsägarna.

Av bolagets totala fastighetsbestånd utgörs 19 procent av sådana industrifastigheter som enligt Boverket inte skall energideklareras. Därmed har bolaget idag inte uppgift om dessa byggnaders primärenergital och kan därmed inte anses vara förenliga med taxonomin utifrån Fastighetsägarnas tröskelvärden. I tabellerna på nästa sida har industrifastigheterna inte exkluderats från bolagets totala belopp. Bolaget har dock en egen ambition att energideklarera dessa fastigheter.

	Kod/koder	Absolut belopp	Andel av belopp	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Sociala minimikrav	Taxonomi- förenlig andel, år 2022	Taxonomi-förenlig andel, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
--	-----------	----------------	-----------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	----------------------------	------------------	------------	----------------------------------	--------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

OMSÄTTNING*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	232	15			-	J	-	-	-	-	J	15	19	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 319	85													
Totalt (A.1 + A.2)		1 551	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		1 551	100													

*Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2022.

INVESTERINGAR*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	159	7			-	J	-	-	-	-	J	7	23	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 145	93													
Totalt (A.1 + A.2)		2 304	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Investeringar hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		2 304	100													

*Andel av investeringar från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2022.

DRIFTUTGIFTER*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	16	13			-	J	-	-	-	-	J	13	19	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	104	87													
Totalt (A.1 + A.2)		120	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		120	100													

*Andel av driftutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2022.

Framtidsansvar

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter och har därmed ett ansvar för att göra detta på ett miljömässigt hållbart sätt, för vår och kommande generationers framtid. Vår framgång i detta arbete berör genom vår personal, våra hyresgäster och leverantörer ett stort antal människors trivsel och arbetsmiljö. Miljöfrågorna integreras i det dagliga arbetet och verksamheten ska bedrivas resurseffektivt. Det innebär bland annat att NP3 alltid försöker välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön.

KLIMAT- PÅVERKAN

NP3s totala koldioxidutsläpp ska minska med 75 % till år 2025

ENERGI

NP3s totala energiförbrukning ska minska med 20 % till år 2025

GRÖNA FASTIGHETER

NP3s gröna fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år

NP3 har länge och kontinuerligt arbetat med att minska bolagets påverkan på miljön. I praktiken tar detta sig uttryck bland annat genom att NP3 ska:

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

ENERGIANVÄNDNING

Fastigheternas energiförbrukning är, såsom för de flesta fastighetsbolag, den största klimatpåverkande faktorn och är därmed även en av NP3s viktigaste miljöfrågor. Ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande miljömål och har sin utgångspunkt i bolagets hållbarhetspolicy. Uppföljning sker kvartalsvis i NP3s hållbarhetskommitté.

NP3 mäter och följer energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme. Till stora delar preliminärdebiteras denna förbrukning och avräknas årsvis vilket innebär att hyresgästerna betalar för egen energiförbrukning. I fastigheter där hyresgästerna har egna abonnemang för energiförsörjning har bolaget inte tillgång till fastighetens energianvändning, dessa ingår därför inte i bolagets redovisning. I samarbete med våra hyresgäster försöker bolaget ständigt hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna debiteras för sin energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar både gällande energibesparande åtgärder och mer miljövänliga energikällor.

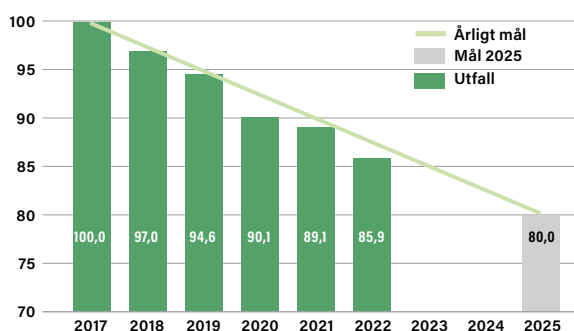
Bolaget mäter energiförbrukning totalt sett men även i jämförbart bestånd (like for like). Jämförbart bestånd kan med olika parametrar variera mellan åren, hur länge en fastighet varit i bolagets ägo, större förändringar i fastigheten samt hur länge bolaget haft tillgång till statistik från mätning av energiförbrukning. För att räkna in en ny fastighet behövs 24 månaders sammanhängande energistatistik. Detta gör att tidigare rapporterad förbrukning för föregående år kan förändras vid nästkommande rapportering. Minskad normalårskorrigerad förbrukning rapporteras därför årsvis och



Örnsköldsviks största solcellsanläggning installerades på Hägglundsområdet i Gullänget. En investering på drygt 4,5 mkr. Toppeffekten ligger på 499kwp och beräknas årligen producera 415Mwh, vilket i sin tur reducerar klimatpåverkan med 195 ton koldioxid per år.

jämförs enbart med föregående år. NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent. Vid jämförelse mellan åren så uppgick ackumulerad besparing vid utgången av 2022 till knappt 14 procent. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2021 till 159 kWh/kvm LOA och för 2022 till 154 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med drygt 3 procent. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning. Normalårskorrigerad total snittförbrukning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme uppgick för värme till 91 kWh/kvm och för elektricitet till 58 kWh/kvm.

Årlig minskad energiförbrukning, %



Producerad energi

Under 2022 har ytterligare två större solcellsanläggningar byggts inom bolagets fastighetsbestånd med en total yta om 3 725 kvadratmeter med en uppskattad produktion på 635 MWh. Bolaget saknar statistik för producerad energi för 2022 men har för avsikt att införa mätning av egenproducerad energi under 2023.

Energianvändning inom organisationen, GRI 302-1

Faktisk energianvändning,

MWh	2022	2021	Förändring
Värme	77 251	83 349	-6 098
El	52 893	55 851	-2 958
Summa MWh	130 144	139 200	-9 056
Total uthyrbar area, tkvm	1 950	1 784	166

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 2022 redovisas här.

- Norrlungånger 2:144 Installation av Örnsköldsviks största solcellsanläggning med en uppskattad produktion på 415 MWh.
- Sköns Prästbord 1:65 Sundsvall, projekt i samverkan med en av NP3 nybyggd grannfastighet på 4 200 kvm, där en kyl/värmepump levererar överskottsvärme från ett fryseri till den nybyggda fastigheten. Beräknad besparing 1 000 MWh/år.
- Vråken 8 i Söderhamn, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning, total energibesparing beräknas till 30 procent.
- Buskåker 4:13 Borlänge, Installation av solcellsanläggning med en uppskattad produktion på 220 MWh.
- Fortlöpande utbyte till LED-armaturer på ett flertal fastigheter i beståndet med beräknade energibesparingar i intervallet 20-30 procent på el.

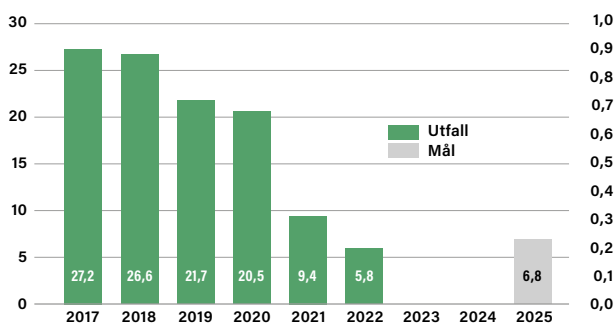
UTSLÄPP

Under denna punkt redovisar NP3 utsläpp inom Scope 2, köpt energi till bolagets fastigheter. NP3 mäter och följer koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme, vilket även innefattar delar av hyresgästernas förbrukning. För att minska bolagets totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen. Från och med år 2021 pågår en successiv övergång till 100 procent ursprungsmärkt el för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen och därmed utsläpp genom driftsoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt. Att öka antalet hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande miljömål och har sin utgångspunkt i bolagets hållbarhetspolicy. Uppföljning sker kvartalsvis i NP3s hållbarhetskommitté.

För 2022 uppgick utsläppet av koldioxid till 5,8 kg CO₂/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el, för den del som inte utgörs av 100 procent ursprungsmärkt el, baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2022 utkommer först 2023. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

Långsiktig målsättning är att minska bolagets koldioxidutsläpp med 75 procent jämfört med basåret 2017 före utgången av år 2025. Vid 2022 års utgång har NP3 minskat bolagets koldioxidutsläpp med knappt 79 procent jämfört med basåret 2017, vilket innebär att bolagets långsiktiga mål per 2025 uppnåtts år 2022. NP3 kommer under 2023 utvärdera ett nytt långsiktigt mål avseende utsläpp och samtidigt överväga att koppla detta till Science Based Targets (SBTi).

Koldioxidutsläpp, kg CO₂/kvm



GRI-indikatorer avseende miljömässig hållbarhet

Koldioxidutsläpp, GRI 305-1-4 och CRE 3

Ton CO ₂	2022	2021	Förändring
Scope 1 Direkta GHG-utsläpp			
Företagsfordon, tjänsteresor	12,8	11,7	1,1
Köldmedia*	124,3	-	124,3
Summa	137,1	11,7	125,4
Scope 2 Indirekta GHG-utsläpp, market based-method			
Värme	3 800	4 142	-342
Elektricitet	1 242	3 781	-2 539
Summa	5 042	7 923	-2 881
Total uthyrbar area, tkvm	1 950	1 784	166
Scope 3 Övriga indirekta GHG-utsläpp			
Privata fordon, tjänsteresor	8,4	4,3	4,1
Tjänsteresor med flyg	3,9	6,9	-3,0
Summa	12,3	11,2	1,1
Totalt	5 191	7 946	-2 755

Redovisningen följer GHG-protokollets fem principer

SCOPE 1

Utsläpp från bolagets tjänstebilar

Utsläppen har beräknats utifrån bilarnas verkliga förbrukning och antal körda mil i tjänsten. Omräknat till ett samlat snitt av utsläpp per kilometer och tjänstebil uppgick emissionsfaktorn för 2022 till 85 g CO₂-e/km (85). Under 2022 har bolagets totala antal tjänstebilar ökat i takt med bolagets tillväxt och en fortsatt successiv återgång till fler fysiska träffar efter pandemiåren har under 2022 medfört en ökning av antalet körda kilometer i tjänst. NP3 jobbar successivt med att vid leasingavtalens utgång byta ut företagets tjänstebilar till bilar med företrädesvis el- eller alternativt hybriddrift. Bolagets bil- och resepolicy kommer fortsätta utvecklas för att ytterligare minska klimat- och miljöpåverkan från våra resor.

Köldmedia*

För 2022 redovisar NP3 för första gången utsläpp från köldmedia som hämtas från respektive fastighets köldmediarapport, data redovisas med anknytning till F-gasförordningen EU/517/2014

SCOPE 2

Köpt energi

För scope 2 redovisar NP3 koldioxidutsläpp från energianvändningen som omfattar den energi som NP3 köper till beståndets fastigheter. NP3 har i dagsläget inte möjlighet att redovisa hur stor del av den totala energin som förbrukas av hyresgästerna vilket innebär att all energi som ingår i hyresavtal eller vidarefaktureras hyresgäst finns med i statistiken. Den energi som hyresgästerna själva har abonnemang för

ingår inte i statistiken. Den el NP3 köper till fastigheterna och hyresgästerna redovisas enligt "market based method" och är främst ursprungsmärkt el från vattenkraft, övrig del är residualmix, med emissionstal hämtade från Energimarknadsinspektionen. Utsläpp för fjärrvärme är baserad på faktisk förbrukning där emissionstalen för att beräkna utsläpp är hämtade från respektive fjärrvärmeleverantör. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandetid.

SCOPE 3

Utsläpp från resor med tåg, flyg och privata bilar i tjänst

I scope 3 redovisar NP3 utsläpp från resor med tåg, flyg och privata bilar i tjänst. Koldioxidutsläppen från resor med tåg är för låga för att redovisas både gällande antal resor och utsläpp. Utsläppen från våra flygresor beräknas från och med 2022 med hjälp av SAS utsläppskalkylator, antalet resor och färdsträckor sammanställs av resenärerna. Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2022 och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 168 g CO₂-e/km vilket motsvarar utsläpp från en dieseldriven medelstor bil enligt Carbon Footprint Ltd. Övriga kategorier i scope 3 redovisas inte då vi i dagsläget inte har tillräckliga data, vi arbetar med att framöver även kunna redovisa utsläpp från bolagets byggprojekt.

Intensitet avseende växthusgasutsläpp

Den normalårskorrigerade snittförbrukningen i jämförbart bestånd för 2022 uppgick till 154 kWh/kvm LOA och för 2021 till 159 kWh/kvm LOA vilket innebär en minskning med cirka 3 procent, då även innefattande delar av våra hyresgästers förbrukning.

För värme var minskningen från 101 kWh/kvm LOA till 95 kWh/kvm LOA och för elektricitet från 62 till 60 kWh/kvm LOA.

NP3s fokusområden för energi och utsläpp

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter	Kvartalsvis uppföljning av energicertifieringar och energimål i NP3s hållbarhetskommitté.
Energi och utsläpp	Styrs av hållbarhetspolicyn. Kvartalsvis uppföljning av nyckeltal genomförs i bolagets hållbarhetskommitté.

FASTIGHETERNAS MILJÖ- OCH KLIMATRISKER

Arbetet med fastigheternas miljö- och klimatrisker styrs av bolagets Hållbarhetspolicy. NP3 har i bolagets riskarbete lokaliserat två betydande risker, risk för klimatförändringar och risk för förorenad mark.

Risken för klimatförändringar har i avsnittet om strukturerat riskarbete bedömts som en mindre betydande risk för NP3. Bedömningen är dock att risken kan komma att öka, med utgångspunkt i detta har bolaget under året påbörjat en klimatscenarioanalys på ortsnivå enligt TCFDs rekommendationer. Utifrån denna analys kommer ett fortsatt arbete att ske på fastighetsnivå för de orter där den initiala analysen visar att större risk föreligger.

En ytterligare miljö- och klimatrisk kan vara om förorenad mark upptäcks på någon av bolagets fastigheter. Bolaget har ett register över potentiellt förorenad mark där ingen fastighet är aktuell för sanering.

I avsnittet Strukturerat riskarbete finns ytterligare information om dessa risker.

Miljö- och klimatrisk i samband med bolagets projektverksamhet

Bolaget har en förhållandevis liten projektverksamhet. Hanteringar av byggmaterial och avfall styrs via en miljöbilaga i entreprenadupphandlingarna där återvinning och återanvändning prioriteras.

Hållbarhetscertifieringar

Miljöcertifiering

NP3 har som målsättning att överväga miljöcertifiering vid större ombyggnader och nyproduktion. Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsprogram. NP3 har under 2022 certifierat fem fastigheter och hade på balansdagen tolv miljöcertifierade fastigheter.

Miljöcertifierade fastigheter

Fastighet	Kommun	Kategori	Certifiering	Area, kvm
Del av Ödla 6	Luleå	Handel	Green Building	2 114
Cementgjuteriet 5	Umeå	Handel	Green Building	4 635
Cisternen 26	Umeå	Kontor	BREEAM	4 599
Del av Släpvagnen 6	Östersund	Handel	Green Building	1 700
Baggen 3	Sundsvall	Industri	Green Building	2 715
Öjebyn 3:496 & 3:497	Piteå	Övrigt	Green Building	3 219
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	Green Building	2 768
Vivstamon 1:63	Timrå	Handel	Green Building	2 088
Sköns Prästbord 2:6	Sundsvall	Logistik	Green Building	1 153
Del av Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Green Building	1 534
Grepén 1	Borlänge	Logistik	Green Building	3 925
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Green Building	4 286

Hälsa och välbefinnande

Hälsa och välbefinnande är ett vitt begrepp som spänner över ett stort område. För NP3 innebär det att människor ska behandlas lika och att ingen ska må dåligt eller komma till skada på de arbetsplatser vi tillhandahåller. Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för våra hyresgäster och leverantörer som för våra medarbetare. Att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet är en självklarhet. Våra medarbetares välbefinnande bidrar även till bolagets utveckling vilket gör det självklart att uppmuntra till motion och en hälsosam livsstil.

HÄLSA OCH SÄKERHET I ARBETET

NP3 ska vara en professionell och välkomnande arbetsplats som präglas av respekt, integritet och tolerans för att uppnå en god arbetsmiljö. Det är bolagets skyldighet att erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö och bolaget värnar om att medarbetarna ska ha en känsla av sammanhang. Genom vårt värdegrundarbete tydliggör vi vilka rättigheter och skyldigheter man har att förhålla sig till som medarbetare.

Bolagets värdegrund bygger på att medarbetarna är:

- Engagerade – Vi tar oss an våra uppdrag med engagemang och glädje vilket skapar en modern, ledande och professionell verksamhet
- Trovärdiga – Vi håller vad vi lovar och skapar trovärdighet med en informell och prestigelös kultur
- Affärsmässiga – Vi är affärsmässiga och visar mod och flexibilitet i alla sammanhang

Välmående medarbetare

En god arbetsmiljö och en entreprenöriell och kreativ företagskultur bidrar till att göra NP3 till en attraktiv arbetsgivare. Ingen ska utsättas för kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller diskriminering. Arbetsmiljön ska vara nykter och drogfri, och våra arbetsplatser följer lagar och förordningar.

Bolaget värnar om medarbetarna och uppmuntrar till en hälsosam livsstil. För att motivera till träning och motion har bolaget ett årligt friskvårdsbidrag samt en friskvårdstimme per vecka.

Samtliga medarbetare har möjlighet att boka läkarvård och få krisstöd genom en privat sjukvårdsförsäkring som tryggar snabb vård och även erbjuder rehabiliterande åtgärder. Försäkringen omfattar bland annat sjukvårdsrådgivning, vårdplanering, specialistläkarvård, second opinion och sjukhusvård.

Information om behandlingar inom den privata sjukvårdsförsäkringen lämnas endast till bolaget, om medarbetaren så själv önskar. Ingen rapportering sker direkt till bolaget vilket tryggar en konfidentiell hantering och säkerställer att informationen inte används för någon gynnsam eller ogynnsam behandling av någon medarbetare. Försäkringen utvärderas årligen av bolaget.

God arbetsmiljö

Alla anställda omfattas av kollektivavtal. Information om uppsägningstider, bestämmelser om samråd och förhandling samt betydande operativa förändringar som påverkar medarbetarna väsentligt sker i enlighet med MBL och kollektivavtal.

Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM), vilket regleras i Arbetsmiljöverkets föreskrift Systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1), arbetar bolaget strukturerat med arbetsmiljöarbete.

Arbetsmiljöarbetet inom NP3 omfattar alla medarbetare och tar hänsyn till medarbetarnas olika förutsättningar i arbetslivet. Arbetsmiljön kan påverka medarbetarna både fysiskt och psykiskt - alla förhållanden i arbetsmiljön ingår i SAM. SAM genomförs på ett liknande sätt som övriga aktiviteter i bolagets styrning. Vilket praktiskt betyder att arbetsmiljöfrågorna finns med naturligt i den dagliga verksamheten. Arbetsmiljöfrågorna finns även med i olika dokument som är styrande för verksamheten, som till exempel policydokument och verksamhetsrutiner.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs i samverkan mellan arbetsgivar, medarbetare och skyddsombud. Respektive chef är arbetsmiljöansvarig för sin enhet. Ansvaret innefattar olika arbetsmiljöuppgifter som utförs i den dagliga verksamheten, till exempel att anpassa arbetet till enskilda arbetstagares förutsättningar samt att hjälpa medarbetare att prioritera arbetsuppgifter vid hög arbetsbelastning. Alla medarbetare har ett eget ansvar att bidra till en god arbetsmiljö samt att följa företagets policyer, riktlinjer och verksamhetsrutiner.

Arbetsmiljön kontrolleras regelbundet och löpande utifrån de riskkällor som redan är kända och för att uppmärksamma "nya" risker. Vid större förändringar i verksamheten undersöks riskerna redan på planeringsstadiet. Bolaget kartlägger riskerna i arbetsmiljön genom årliga utvecklingssamtal och uppföljningsmöten, enhetsmöten men även vid skyddsronder och kick-offer. Regelbundna samrådsmöten äger rum mellan bolagets skyddsombud och arbetsgivarrepresentanter där även riskbedömningar av verksamheten görs inom ramen för den årliga uppföljning av SAM. Med syftet att säkerställa att arbetet bedrivs så som föreskrifterna kräver, att det fungerar och att arbetsmiljöarbetets olika delar hänger ihop.



Vid riskbedömningarna sker en bedömning om hur allvarliga riskerna är enligt nedan frågeställningar:

- Hur sannolikt är det att ohälsa eller olycksfall i arbetet uppstår?
- Hur svåra blir konsekvenserna om det inträffar?

Målet är att åtgärda eventuella risker på ett sätt så att risken försvinner eller att minska eller kontrollera riskerna så mycket det går och skydda medarbetarna på annat sätt, exempelvis genom att ha regelbunden uppföljning för att göra prioriteringar under pressade arbetsperioder. Skyddsombudet har rätt att begära att bolaget vidtar åtgärder vid brister samt avbryta farliga arbeten som kan leda till omedelbar och allvarlig fara för arbetstagares liv eller hälsa. Arbetet utvärderas årligen. Samtliga deltagare vid bolagets samrådsmöten har genomgått arbetsmiljöutbildningar.

Under året har besök genomförts av skyddsombudet på delar av bolagets lokal-kontor för att besikta arbetsplatser avseende ergonomi samt att informera och utbilda bolagets medarbetare. Utbildningen anpassas efter målgruppen, sker på betald arbetstid och bekostas i sin helhet av bolaget. Effektiviteten i utbildning- en utvärderas muntligt av deltagarna.

Målet för 2023 är att en arbetsmiljöromd ska vara genomförd på samtliga lokal-kontor.

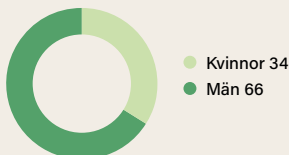
Visselblåsar-funktion

Bolagets anställda har flera olika möjligheter att larma om hållbarhetsfrågor som de upplever är otillräckligt hanterade: med närmsta chef, med vd, med styrelsens revisionsutskott eller genom en från företaget oberoende visselblåsar-funktion som nås via bolagets hemsida. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att rapportera händelser och ageranden som inte är i linje med NP3s värderingar, uppförandekod eller som på annat sätt har en negativ påverkan på bolaget eller människors hälsa och säkerhet. Alla visselblåsar-ärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Den som anmäler ett visselblåsar-ärende får snabb återkoppling och därefter är ambitionen att upprätthålla en dialog med anmälaren. Alla ärenden hanteras konfidentiellt och rapportören får alltid någon form av återkoppling inom tio dagar. NP3 har under 2022 inte erhållit något ärende via visselblåsar-funktionen.

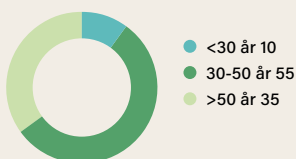
"En god arbetsmiljö och en entreprenöriell och kreativ företagskultur bidrar till att göra NP3 till en attraktiv arbetsgivare."

Medarbetare totalt

Könsfördelning, %

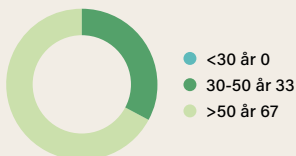


Åldersfördelning, %

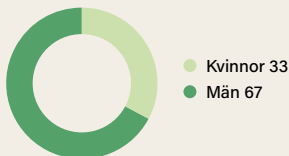


Fördelning styrelse och ledning

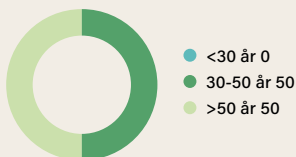
Åldersfördelning styrelse, %



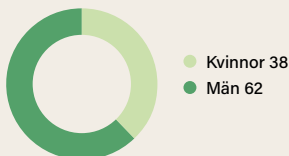
Könsfördelning styrelse, %



Åldersfördelning strategisk och operativ ledning, %



Könsfördelning strategisk och operativ ledning, %



Verksamhetsutveckling och intern kommunikation

Att ha engagerade medarbetare som förstår och arbetar mot bolagets vision är en framgångsfaktor för NP3. I takt med att bolaget växer prioriteras därför kommunikation kring vision, mål och strategier för att skapa engagemang och delaktighet hos medarbetarna.

Den fortsatt höga tillväxttakten innebär även fokus på verksamhetsutveckling för att utnyttja skalfördelar på bästa sätt. Under året har NP3 anställt 13 nya medarbetare och aktivt arbetat med effektivisering av ett flertal processer. De flesta processer är digitaliserade och flera repetitiva processer är robotiserade vilket har inneburit en effektivisering. De gemensamma verksamhetsrutinerna utvecklas kontinuerligt och finns lättillgängliga på bolagets intranät för att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen.

Vår fördelning på arbetsplatsen

Per den 31 december hade bolaget 58 medarbetare (55) varav 20 kvinnor (17) och 38 män (38). Samtliga medarbetare omfattas av bolagets kollektivavtal och är heltidsanställda tjänstemän samt anställda i Sverige. Ett par kvinnliga medarbetare har arbetat deltid under året. En av medarbetarna har under en längre period varit tjänstledig för studier.

Bolaget utökade organisationen med 13 personer (+24 %) under året. Tio personer (-18 %) avslutade sin anställning.

Inom bolagets affärsområden finns affärsansvariga, tekniska förvaltare och förvaltningsadministratörer. De gemensamma koncernfunktionerna återfinns på huvudkontoret i Sundsvall. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Luleå, Piteå, Skellefteå, Umeå, Örnsköldsvik, Sollefteå, Östersund, Gävle, Falun, Karlstad, Västerås och Stockholm.

Personalomsättning, GRI 401-1

	Kvinnor	Män
Nyanställda under 2022		
Under 30 år	3	1
30-50 år	3	4
Över 50 år	-	2
Totalt	6	7
Personer som slutat under 2022		
Under 30 år	1	-
30-50 år	1	3
Över 50 år	1	4
Totalt	3	7

NP3s styrelse utökades under 2022 med en ledamot och bestod vid utgången av året av 6 personer (5) varav 2 kvinnor (2) och 4 män (3). Den strategiska ledningsgruppen har under 2022 bestått av 4 personer (4): vd, CFO, COO och förvaltningschef, varav 1 kvinna (1) och 3 män (3).

Frånvaro

Sjukfrånvaron inom bolaget är stadigvarande låg. Under 2022 var den 0,62 procent (0,50) och all frånvaro är korttidsfrånvaro. Inga fall av arbetsrelaterade skador, ohälsa eller sjukdomar konstaterades under 2022.

Alla bolagets medarbetare med barn är berättigade till föräldraledighet enligt gällande lagstiftning. Totalt har 20 medarbetare tagit ut föräldraledighet under året, tolv män och åtta kvinnor. Samtliga medarbetare återgick i arbete efter att föräldraledigheten avslutats. En tid efter återgången till arbetet avslutade dock en medarbetare sin anställning på egen begäran. I övrigt har resterande

medarbetare kvar sina tidigare anställningar. "Retentionsgraden" uppgick sålunda till 95. "Återgång till arbetet-graden" uppgick till 100.

Samtliga medarbetare har genomgått utvecklingssamtal under år 2022.

Information och utbildning

Viktig information som medarbetarna behöver i arbetet finns tillgängligt på bolagets intranät, medarbetarna informeras även av sin närmsta chef samt på bolagsgemensamma möten. Alla nya medarbetare genomgår en introduktionsutbildning på bolagets huvudkontor där bolagets vision, affärsmodell, uppförandekod och värdegrund går igenom vid sidan av annan funktionell information. Samtliga medarbetare ges även utbildning i bolagets uppförandekod samt regulatoriska frågor i samband med en årlig personalträff.

De två senaste åren har ett bolagsgemensamt arbete inom informationssäkerhet bedrivits i syfte att minska risken för dataintrång. Under året har alla medarbetare genomgått regelbundna interaktiva utbildningar i syfte att öka kunskapsnivån.

Utöver ovanstående mer generella utbildningsinsatser erbjuds även olika typer av funktionella utbildningsinsatser både till grupper men även till individuella medarbetare beroende på behov. Utbildningsbehovet fångas vanligtvis upp i samband med årliga utvecklingssamtal. Utbildningar har genomförts inom följande områden under året i syfte att uppgradera medarbetarnas kompetens:

- Ekonomi och fastighetsvärdering
- Juridik
- Arbetsmiljö
- Ledarskap
- Hållbarhet
- IT

Bolagets medarbetare har genomgått totalt 744 utbildningstimmar avseende intern och extern utbildning under 2022 vilket utgör ett totalt snitt på 13 timmar per anställd. Snittet för kvinnliga medarbetare uppgick till 11 timmar och snittet för manliga medarbetare uppgick till 14 timmar. Samtliga medarbetare är tjänstemän och beräkningen görs utifrån antal anställda.

HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

Hyresgäster

Utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd bygger på ett nära och långsiktigt samarbete med våra hyresgäster, att tillgodose våra hyresgäster med ändamålsenliga lokaler med god arbetsmiljö gynnar på det sättet såväl våra hyresgäster som oss själva. Vår lokala närvaro bidrar till kännedom om hyresgästernas önskemål och behov, samtidigt som det ger ett engagemang i verksamheterna. Att våra lokaler ska vara säkra är såväl en skyldighet som en självklarhet. Skyddsronder och besiktningar genomförs årligen på samtliga fastigheter där NP3 står för den aktiva förvaltningen.

Under åren 2019-2021 genomfördes årliga Nöjd-kund-undersökningar (NKI) och resultatet uppvisade en ökning under varje år. Vid den senaste mätningen var sammantaget drygt 85 procent av hyresgästerna generellt nöjd eller mycket nöjd med NP3 som hyresvärd, drygt 89 procent upplevde kontakten med NP3 som god eller mycket god och drygt 90 procent trivdes i sina lokaler. Nästa undersökning planeras att utföras under 2023.

NKI resultat			
	2021	2020	2019
	85,1	82,8	78,1

Bolaget har under året inte erhållit några klagomål angående kränkningar av kundernas integritet eller identifierade läckor, stölder eller förluster av kunders data.

Leverantörer

Att bolagets leverantörer och entreprenörer uppfyller samma grundläggande krav som vi ställer på oss själva anser vi vara en självklarhet. Att våra leverantörer har en säker arbetsmiljö i och omkring våra fastigheter är lika viktigt för våra leverantörer som det är för oss. På samma sätt är det även ett krav att deras arbeten speglar vårt sätt att se på hållbarhet och miljö. Genom dialoger och uppföljningar kan vi säkerställa att våra leverantörer uppnår såväl sociala som miljömässiga krav vilket framgår av bolagets uppförandekod för leverantörer. Under år 2023 är målet att tre av våra största entreprenörer ska screenas gällande sociala kriterier.

Upphandling av produkter och tjänster ska ske utifrån affärs-mässiga principer. Valet av en leverantör eller partner ska ske efter analys av marknadsmässigt pris, hållbarhet och förväntad kvalitet. Grundläggande krav om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och etik ska uppfyllas. Leverantörer och motparter ska alltid kunna ha tillit till integriteten och etablerade riktlinjer i vår urvalsprocess. NP3 behåller alltid ansvaret gentemot kunder och andra intressenter även om bolaget lagt ut uppdraget till annan part. NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.

Skyddsronder och besiktningar genomförs på samtliga fastigheter där bolagets driftleverantörer är engagerade. NP3 har inte identifierat någon bristande efterlevnad av policyer eller säkerhetsföreskrifter under året.

Rätten till föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar bedöms inte vara i riskzonen inom någon del av bolaget eller hos våra leverantörer. NP3 tillåter inte barnarbete inom bolagets verksamhet, eller hos bolagets leverantörer. Bolaget tillåter inte heller att unga arbetstagare utsätts för farligt arbete inom den egna verksamheten eller hos bolagets leverantörer, ej heller bedöms det föreligga en risk för tvångsarbete eller kränkningar som involverar rättigheter hos ursprungsbefolkningar inom bolagets verksamhet.

Inga incidenter avseende bristande efterlevnad om produkters hälso- och säkerhetseffekter och tjänster eller marknadskommunikation har rapporterats under 2022.

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

Inom bolaget är jämställdhet en självklarhet som bidrar till ökad kvalitet, effektivitet, innovation och lönsamhet. Alla medarbetares gemensamma kompetens och kraft behövs för att driva utvecklingen och förbättringsarbetet i vår verksamhet. Vi utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vårt arbetsklimat ska kännetecknas av respekt och rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder, religion eller annan trosuppfattning. NP3 har nolltolerans för kränkande särbehandling såsom diskriminering eller sexuella trakasserier.

Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2022.

Jämställd och konkurrenskraftig ersättning

En del i arbetet med jämställdhet och mångfald handlar om att säkerställa jämställda och konkurrenskraftiga löner. En årlig lönekartläggning genomförs, som i enlighet med tidigare år, visar att det inom NP3 inte finns någon osaklig löneskillnad som kan härledas till kön. Likvärdiga arbetsuppgifter ska generera likvärdig ersättning. NP3 erbjuder alla medarbetare en konkurrenskraftig och marknadsmässig ersättning. Lönesättningen baseras på kollektiva förhandlingar, arbetsuppgifter inom rollen samt den individuella medarbetarens prestationer. Kontinuerlig utvärdering av prestation i relation till individuella mål och handlingsplaner är ett viktigt verktyg i arbetet med jämställda och konkurrenskraftiga löner. Förhållandet mellan fast grundlön och rörlig ersättning är densamma mellan kvinnor och män och mellan olika personalgrupper inom bolaget undantaget den högsta ledningen.

Under 2022 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram för femte året i rad. Programmet används som ytterligare ett incitament för medarbetarna att aktivt bidra till värdeskapande i verksamheten. Ett personligt ägarengagemang förväntas höja motivationen samt stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen i sin helhet. NP3 har även en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga tillsvidareanställda medarbetare förutom vd.

Bolaget har inte haft några tillfälligt anställda under året.

Följande förmåner erbjuds samtliga tillsvidareanställda medarbetare:

- Sjukvårdsförsäkring
- Vinstandelsstiftelse
- Optionsprogram
- Pensionsavsättningar enligt ITP
- Föräldralön
- Friskvårdsbidrag

Information om den årliga totala ersättningsgraden, det vill säga förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för bolagets högst betalda individ i förhållande till den genomsnittliga årliga totala ersättningen för alla övriga anställda samt tillika den förhållandevis procentuella ökningen återfinns i bolagets Ersättningsrapport 2022 som finns publicerad på bolagets hemsida.

Vi bidrar till erfarenhetsuppbyggnad

Fastighetsbranschen har länge haft svårt att rekrytera ny personal, NP3 vill därför verka för att ungdomar och arbetssökande får en positiv bild av branschen. Detta görs bland annat genom att erbjuda praktikplatser inom bolaget. Under år 2022 har totalt fem praktikanter, två kvinnor och tre män, inom olika delar av vår verksamhet tagits emot. Även elevgrupper har tagits emot under året genom ett mångårigt samarbete med en gymnasieskola. Bolaget bidrar även vid intervjuer med universitet-/högskoleelever.

Under perioden fram till 2030 kommer NP3 bidra med totalt 40 praktikplatser (i snitt fem om året) för att fler ska få erfarenhet från branschen och arbetsmarknaden vilket bidrar till ett mer hållbart samhälle. Under 2023 kommer bolaget att arbeta ytterligare med leverantörsuppföljning och undersöka om det är möjligt att skapa praktikplatser hos våra leverantörer genom våra samarbetsavtal.

Medlemskap och branschorganisationer

I enlighet med FN:s vägledande principer stödjer och respekterar NP3 skyddet av mänskliga rättigheter och säkerställer att medverkan till brott mot mänskliga rättigheter inte förekommer.

Härutöver stödjer NP3 ett flertal lokala idrottsföreningar på de orter där vi är verksamma. Många av dessa idrottsföreningar har även sociala projekt, se till exempel GIF Sundsvalls projekt Back 2 Basics [http:// gifsundsvall.se/samhallsansvar/](http://gifsundsvall.se/samhallsansvar/)

Medlemskap och samarbeten under 2022

Organisation	Roll och syfte
Fastigo	Arbetsgivarorganisation som hjälper NP3 att skapa ett bra förhållande mellan bolaget och anställda.
Fastighetsägarna Mitt-nord	Medlemsorganisation som arbetar med opinionsbildning, medlemsservice, juridiska frågor, miljöfrågor, hyresförhandling, kommunikation och utbildning.
Handelskammaren Jämtland, Västernorrland & Västerbotten	Medlemsorganisation som aktivt verkar för att skapa attraktiva regioner där människor vill leva, där företag vågar investera och politiker förbättrar villkoren tillsammans med invånarna.
Hand in Hand	Ideell organisation som arbetar med entreprenörskap som ett effektivt, långsiktigt och hållbart sätt att bekämpa fattigdom.

		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021					
Organisationen och redovisningsprinciper					
	2-1	Information om organisationen			1, 3
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen			45
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen: Vd			45
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar			46, 52
	2-5	Externt bestyrkande			121
Verksamhet och medarbetare					
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser			3, 27
	2-7	Medarbetare			58
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	-	Utelämnande	Information ofullständig Redovisar endast egna anställda men sysselsätter ca 30 heltidstjänster inom fastighetsskötsel.
Styrning					
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning			73-83
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ			74-75
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ			75-76
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn			45, 76-77
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan			45, 77
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen			45
	2-15	Intressekonflikter			73-76
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar			45-46
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet			45
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete			76
	2-19	Ersättningspolicy			75-78
	2-20	Process för att fastställa ersättningar			60, 76-78
	2-21	Årlig total ersättning			78, Ersättningsrapport
Strategi, policyer och praxis					
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling			4-5, 44
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande			45, 49
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande			45
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan			45-46
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen			45, 57
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar			48-49
	2-28	Medlemskap i organisationer			60
Intressentengagemang					
	2-29	Metod för intressentengagemang			46
	2-30	Kollektivavtal			56

GRI-index

		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
Väsentliga frågor					
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	46			
3-2	Lista på väsentliga frågor	46			
3-3	Styrning av väsentliga frågor	45-46			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016					
201-1	Genererat och fördelat direkt ekonomiskt värde	48			
201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	45, 71			
201-3	Förpliktelser för förmånsbestämda planer och andra pensionsplaner	60, 77			
201-4	Ekonomiskt bistånd från staten	-	-	-	Inga bidrag har erhållits
GRI 202: Market Place					
202-2	Andel ledande befattningshavare som anställts från lokalsamhället	-	-	-	Tre av fyra
GRI 204 - Procurement Practices					
204-1	Andel av utgifterna för lokala leverantörer	-			Beräknas redovisas i årsredovisning 2023
GRI 205 - Anti-korruption 2016					
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	48-49			
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorrupsionspolicy	48-49			
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	48-49			
GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016					
206-1	Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och dominerande marknadsställning	49			
GRI 207 - Skatt 2019					
207-1	Skatteansats	79, 104			
207-2	Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering	69, 79, 104			
207-3	Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor	79, 104			
207-4	Land-för-landrapportering	-	-	-	Enbart Sverige
GRI 302 - Energi 2016					
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	53			
302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	52			
302-3	Energiintensitet	53			
302-4	Minskning av energianvändning	53			
GRI 303 - Vatten och utsläpp 2018					
303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	46			

			Avsteg		
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 304 - Biologisk mångfald 2016					
304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet	46			
GRI 305 - Utsläpp 2016					
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	54			
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	54			
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	54			
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	54			
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	54			
GRI 306 - Avfall 2020					
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	55			
GRI 308 - Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016					
308-1	Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier	49, 59			
GRI 401 - Anställning 2016					
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	58			
401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	60			
401-3	Föräldraledighet	58-59			
GRI 402 - Labor/Management Relations 2016					
402-1	Minsta uppsägningstid vid verksamhetsförändringar	56			
GRI 403 - Hälsa och säkerhet 2018					
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	56-57			
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	56-57			
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	56			
403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	58-59			
403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	56-57, 59			
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	56-57			
403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhets-påverkan	56-57			
403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	56			
403-9	Arbetsrelaterade skador	58			
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	58			
GRI 404 - Träning och utbildning 2016					
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	59			
404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	59			
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	59			

GRI-index

		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 405 - Mångfald och lika möjligheter 2016					
405-1	Mångfald i ledning och bland medarbetare	-	Utelämnande	Bolaget redovisar inte anställdas ursprung	
405-2	Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	60			
GRI 406 - Icke-diskriminering 2016					
406-1	Incidenter av diskriminering och korrigerande åtgärder vidtagna	60			
GRI 407 - Föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar 2016					
407-1	Risker att föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal inte uppfylls	56, 59			
GRI 408 - Barnarbete 2016					
408-1	Verksamheter och leverantörer löper stor risk för incidenter med barnarbete	59			
GRI 409 - Tvångsarbete 2016					
409-1	Verksamheter och leverantörer löper betydande risk för incidenter av tvångsarbete eller tvångsarbete	59			
GRI 411 - Ursprungsfolks rättigheter 2016					
411-1	Incidenter av kränkningar som involverar ursprungsbefolkningars rättigheter	59			
GRI 413 - Lokala samhällen 2016					
413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	60			
413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen	-	-	-	Bolaget har inte uppmärksammat någon negativ påverkan på lokala samhällen
GRI 414 - Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016					
414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	59			
414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	59			
GRI 415 - Public Policy 2016					
415-1	Politiska bidrag	49			
GRI 416 - Kunders hälsa och säkerhet 2016					
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter och tjänster	59			
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	59			
GRI 417 - Marknadsföring 2016					
417-3	Incidenter av bristande efterlevnad gällande marknadskommunikation	59			
GRI 418 - Kunders integritet 2016					
418-1	Underbyggda klagomål rörande intrång i kundernas integritet och förlust av kunddata	59			

Förvaltningsberättelse 2022

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 industri, handel, kontor, logistik och övrigt.

Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direktägarande i fastigheter, utan dessa ägs via hel- och delägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning. 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 58 medarbetare.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 551 mkr (1 238).
- Koncernen redovisade ett driftöverskott om 1 149 mkr (912) och ett resultat före skatt om 1 575 mkr (2 465).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 62 mkr (53).
- Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om -34 mkr (-30) och ett resultat före skatt om 87 mkr (14).

Kommentarer till årets resultat finns på sidorna 87 och 93.

Årets väsentliga händelser

- Under året har koncernen förvärvat 51 fastigheter till ett värde om 1 662 mkr. Sju fastigheter har avyttrats för 125 mkr. Dessutom har 642 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer.
- I mars inkluderades bolagets stamaktie i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series ("EPRA index"). EPRA index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag.
- I juni etablerade bolaget ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken NP3 har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor eller euro med en löptid om lägst ett år med möjlighet att även ge ut gröna obligationer och hållbarhetslänkade obligationer.
- I september genomförde bolaget en refinansiering av sitt kommande obligationsförfall i mars 2023, genom att under MTN-programmet emittera icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr med en löptid om 3 år till en ränta om 3 månaders Stibor + 650 baspunkter. Av det totala beloppet om 600 mkr återköpte bolaget obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 381 mkr varmed 219 mkr kvarstår att återköpa i mars 2023.

Förväntad framtida utveckling

Trots ett fortsatt ansträngt omvärldsläge håller bolaget fast vid sitt övergripande mål att fortsätta sin tillväxt genom selektiva förvärv i samtliga åtta affärsområden. För att bli en etablerad aktör och nå en effektiv förvaltning på de större orterna i affärsområdet Mellansverige som etablerades år 2020 är bolagets ambition att nå 100 000 kvm uthyrbar area per ort. Det osäkra marknadsläget gör dock att bolaget i närtid kommer att fokusera på investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet med hållbara projekt istället för förvärv av nya fastigheter. NP3s fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad till målen att generera en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent per år över en femårsperiod samt att över femårsperioden generera en avkastning på eget kapital före skatt på minst 15 procent. En god avkastning och ett starkt kassaflöde gör att NP3 över tid kan leva upp till målet att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt till bolagets stam- och preferensaktieägare.

Hållbarhetsrapport

NP3 upprättar en hållbarhetsrapport för att informera om bolagets hållbarhetsarbete samt uppfylla kraven enligt Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten redovisas som ett separat avsnitt före förvaltningsberättelsen, se sidorna 43-64.

Aktien och ägarna

För information om bolagets stam- och preferensaktie samt information om ägarstruktur, se sidorna 40-42.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 227 699 412
Årets resultat	76 989 321
Summa	1 304 688 733
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelas 5,00 kr/stamaktie	286 789 280
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	76 000 000
Balanseras i ny räkning	941 899 453
Summa	1 304 688 733

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 607 856 registrerade stamaktier samt 38 000 000 registrerade preferensaktier. I februari 2023 har antalet stamaktier ökat med 2 750 000 i en nyemission vilket innebär att antalet stamaktier inför årsstämman uppgår till 57 357 856. Tillkommande utdelning till följd av nyemissionen uppgår till 13 750 000 kr och ingår i ovan beräknat belopp.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid årets slut	488	446	388	358	344
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 950	1 784	1 436	1 350	1 308
Fastighetsvärde, mkr	19 805	17 335	12 582	11 402	10 496
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 156	9 717	8 762	8 446	8 024
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	74	74	75	71	70
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,9	6,7	6,6
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	18,9	44,0	17,4	25,2	16,6
Avkastning på eget kapital, %	17,0	36,7	15,2	21,4	15,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	21,5	44,8	19,0	25,3	19,2
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,7	12,0	12,9	13,2	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,6	1,9
Skuldkvot, ggr	9,7	10,3	9,6	9,4	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3	3,4	3,5	3,3
Belåningsgrad, %	57,6	55,9	57,3	58,0	61,7
Soliditet, %	35,1	36,0	34,7	34,7	32,4
Genomsnittlig ränta, %	4,18	2,53	2,73	2,76	2,60
Nyckeltal per stamaktie					
Antal stamaktier vid årets slut, tusental	54 608	54 445	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 543	54 403	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr	117,21	100,67	68,67	61,42	50,93
Långsiktigt substansvärde, kr	133,17	118,64	80,47	70,36	57,81
Förvaltningsresultat, kr	13,00	10,90	9,26	8,07	6,54
Resultat efter skatt, kr	21,04	35,82	11,12	13,60	8,04
Utdelning, kr	5,00 ¹⁾	4,30	3,60	3,40	3,00
Aktiekurs vid årets slut kr	198,60	362,50	121,20	113,00	61,00
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	38 000	38 000	27 950	24 850	21 736
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning, kr	2,00 ¹⁾	2,00	2,00	2,00	2,00
Aktiekurs vid årets slut kr	24,80	33,95	32,80	36,50	31,90

1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 114-115.

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Antal fastigheter vid periodens utgång	488	486	480	458	446	406	403	391
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 950	1 939	1 893	1 816	1 784	1 576	1 578	1 442
Fastighetsvärde, mkr	19 805	19 651	19 213	17 862	17 335	14 413	14 065	13 021
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 156	10 135	10 150	9 836	9 717	9 145	8 913	9 030
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	75	79	75	66	74	80	76	65
Direktavkastning, %	6,1	6,2	6,2	6,3	6,4	6,6	6,7	6,7
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	18,9	35,7	39,9	41,3	44,0	33,1	31,4	24,4
Avkastning på eget kapital, %	17,0	30,7	33,7	34,7	36,7	27,9	26,5	20,9
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	21,5	38,1	41,6	42,2	44,8	34,4	32,7	26,3
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,7	11,3	11,5	11,6	12,0	12,5	12,6	12,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,4	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	9,7	10,8	10,9	10,4	10,3	9,5	9,7	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,9	3,2	3,1	3,3	3,4	3,3	3,0
Belåningsgrad, %	57,6	57,3	57,7	55,9	55,9	54,3	55,7	55,5
Soliditet, %	35,1	35,1	34,9	36,0	36,0	35,9	35,7	35,9
Genomsnittlig ränta, %	4,18	3,53	2,72	2,51	2,53	2,72	2,69	2,74
Nyckeltal per stamaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 608	54 608	54 608	54 445	54 445	54 445	54 445	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 608	54 608	54 524	54 445	54 445	54 445	54 342	54 339
Eget kapital, kr	117,21	116,75	113,03	108,34	100,67	83,87	78,82	75,26
Långsiktigt substansvärde, kr	133,17	132,10	128,74	124,33	118,64	98,26	92,60	88,10
Förvaltningsresultat, kr	3,01	3,67	3,49	2,83	2,99	3,07	2,62	2,22
Resultat efter skatt, kr	0,45	3,66	9,27	7,66	16,77	5,02	7,44	6,59
Aktiekurs vid periodens slut kr	198,60	165,00	202,00	312,00	362,50	228,00	168,00	139,00
Nyckeltal per preferensaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	35 000	35 000	27 950
Eget kapital, kr	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Aktiekurs vid periodens slut, kr	24,80	24,05	23,15	32,90	33,95	33,30	33,10	32,20

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 114-115.

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 en 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 inflations- och ränterisk. Nedan finns upptaget både strategiska risker kopplade till externa händelser och omvärldsfaktorer, operativa risker hänförliga till den löpande

verksamheten och kvalitet i interna rutiner samt finansiella risker avseende bolagets kapitalförsörjning. Nedanstående riskfaktorer avser de generella risker som över en konjunkturcykel skulle kunna ha en påverkan på NP3s 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 geografiskt hänseende, antal kontrakt, branscher och kategorier bidrar till 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 kontraktportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunktorkänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risk. Dessutom bidrar den höga diversifieringsgraden av hyresgäster inom flertalet branscher tillsammans med ett lågt beroende av ett fåtal större hyresgäster till en begränsad 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 en 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.	● ●	

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.

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 och hyresavtal.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Transaktionsrelaterade risker	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 marknads- och ortsanalys för jämförbara fastigheter kombinerat med en värdering genom diskonterade kassaflöden.		
Risker i projektinvesteringar vid 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.		

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 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 stor negativ påverkan på grund av fallande marknadsläge på en viss ort minskas genom fastigheternas geografiska spridning.		

Skatt

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Förändringar i 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 extern expertis inom skatteområdet.		

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.

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden och av 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.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Försvårdad 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 låneförfallstruktur. Bolaget har ett väl fungerande samarbete med bankerna.	●	●
Ränterisk	Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost 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 binds en andel av lånen till fast ränta huvudsakligen genom räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar.	●	●
Motpartsrisk, bank	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framför allt 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 fördelats på framför allt fem olika banker. På så sätt minskas den totala motpartsrisken i bankmedel, upplåning och derivat.	●	●

Effekt på belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per den 31 dec 2022

Förändring, %	-15	-10	-5	0	5	10	15
Värdeförändring, mkr	-2 971	-1 981	-990	0	990	1 981	2 971
Belåningsgrad, %	67,2	63,6	60,5	57,6	55,0	52,6	50,4

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per den 31 dec 2022

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	2,5	2,7	2,8	3,0	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

Risken för klimatförändringar har bedömts som en mindre betydande risk för NP3. Bedömningen är dock att risken har ökat över tid och kan komma att utgöra en ökad framtida risk för bolaget. För NP3 bedöms miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter som en betydande risk som kan ge en påverkan på bolaget.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Miljörisk kopplat till klimat	För NP3 innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, framför allt gällande ökande nederbörds­mängder men även andra förändringar i klimatet som påverkar fastigheterna eller fastig­heternas drift. NP3 bedömer att riskerna har ökat och kan komma öka över tid. Även miljöpolitiska beslut kan komma att påverka bolagets kostnader.	Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimat­perspektiv för att bedöma fastigheternas eller investering­ens känslighet för klimatförändringar. Rutiner för drift och förvaltning vid extrema väderförhållanden har vidareutvecklats och NP3 gör under 2023 en kartläggning av alla bolagets risker utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. Klimatrisiker analyseras utifrån klimatscenarier fram till 2050. NP3 bevakar och värderar klimatriskerna i fastigheterna utifrån MSB:s kartläggning av klimatrisker samt SMHI:s kartläggning av skyfallsutredningar.		
Miljörisk kopplat till föroreningar	Om förorenad mark upptäcks på någon av bolagets fastigheter behöver marken troligen saneras. Bolaget kan då åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande.	Bolaget har god kännedom på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet och kontrollerar alltid tidigare verksamhet vid förvärv av fastigheter. Miljöaspekter prioriteras i samtliga delar av verksamheten och bolaget följer utvecklingen i fråga om rättslig reglering.		

Medarbetare och organisation

Bolagets human- och strukturer kapital 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
Medarbetarrisk	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 kompetensutveckling. Bolagets medarbetare samlas regelbundet för att dela kunskap och erfarenheter. De anställda erbjuds också att bli delägare i bolaget genom årliga incitamentsprogram samt via en vinstandelsstiftelse.		
Risk för 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 affärsetik. Etiska frågor diskuteras även löpande vid personalträffar för att synliggöra och skapa kunskap inom dessa frågor.		

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.

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 leda till osäkerhet och felaktiga beslut hos investerare som i sin tur kan medföra negativ kurspåverkan och en 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 informations-säkerhetsrisker	Risken för att bolaget utsätts för cyber-attacker, 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. Medarbetare ges löpande utbildning om IT-risker. *PWC - Nordic Cyber Crime Survey 2020	●	●

Intressekonflikter

Intressekonflikter är något som skulle kunna drabba NP3 och påverka bolagets anseende och förtroende. Risken för intressekonflikter måste därför beaktas i varje enskilt fall.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Intressekonflikter	Risk för intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvar eller avyttrar aktier i NP3.	Bolaget har väl utvecklade rutiner och policys för att hantera intressekonflikter. Bland väsentliga policys kan nämnas bolagets Uppförandekod. NP3 har även en insiderpolicy som reglerar vad som gäller vid handel med bolagets finansiella instrument, handelsförbud, marknadsmissbruk med mera. Frågor rörande intressekonflikter diskuteras löpande på bolagets styrelsemöten och i bolagets ledningsgrupp. För anställda har bolaget en rutin för dokumentation och godkännande av bisysslor.	●	●

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.

Bolagsstyrningsrapport

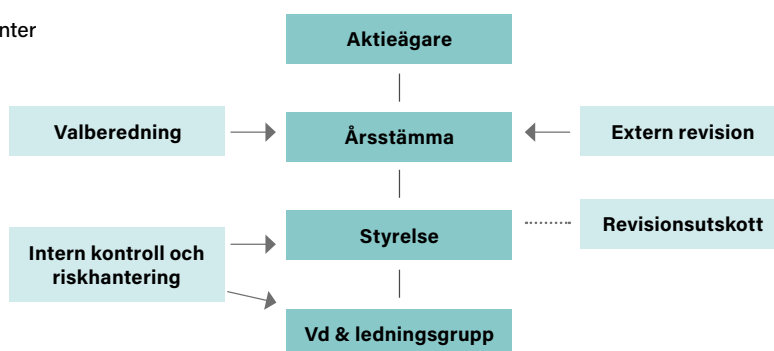
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar 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
- Svensk årsredovisningslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Firmateckning och attestordning
- Informations- och IR-policy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, policy för affärsetik, finanspolicy, värderingspolicy och IT-policy
- Processer för intern kontroll och riskhantering



Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är NP3 Fastigheter AB (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 är till övervägande del 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, www.np3fastigheter.se.

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 aktieslag: stamaktier och preferensaktier. NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 92 607 856, varav 54 607 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondel (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 58 407 856 röster. Bolaget hade per balansdagen cirka 11 000 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 16 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 95 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 16 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande 5 procent av ägarna var juridiska personer vars innehav uppgick till 84 procent av samtliga aktier. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10 procent. Aktiekapitalet uppgår till 324 127 496 kr, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kr.

Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag eller om utdelning understigande 0,50 kr

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 kap. 1 § 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 kr. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kr 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 kr och eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna (för ytterligare information se bolagsordningen som finns att tillgå på bolagets hemsida). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 471 147 teckningsoptioner som motsvarar 0,9 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget per sista december 2022. 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. Styrelsen får dock besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på bolagsstämma genom poströstning före bolagsstämman i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen. 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 aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2022

Senaste årsstämman ägde rum den 4 maj 2022 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 92 445 419 samt antal röster 58 245 419. Vid stämman representerades 50 131 880 aktier och 43 509 622 röster, motsvarande 54,2 procent av totala antalet aktier och 74,7 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaper för 2021 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 4 maj:

- Utdelning om 4,30 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2021 med utbetalning vid två tillfällen om vardera 2,15 kr. 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 360 000 kr och till övriga ledamöter om 180 000 kr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare totalt 200 000 kr att av styrelsen fördelas mellan medlemmarna i revisionsutskottet.
- Att styrelsen ska bestå av sex styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Anders Nilsson, Mia Bäckvall Juhlin och Nils Styf samt nyval av Hans-Olov Blom. Stämman beslutade vidare om omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa årsstämma där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf hade utsetts till ny huvudansvarig revisor.
- Att godkänna ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021.
- Införande av Incitamentsprogram 2022/2025 genom en emission av högst 140 000 teckningsoptioner av serie 2022/2025 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 140 000, motsvarande cirka 0,3 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.
- Mandat för styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 400 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier i syfte att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt kunna erbjuda aktier till investerare i samband med eventuella fastighets- eller företagsförvärv.
- Bemyndigande för verkställande direktören att vidta mindre justeringar i årsstämmans beslut.
- Protokoll från årsstämman den 4 maj 2022 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning inför årsstämman 2023

Vid NP3s årsstämma den 4 maj 2022 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2023 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största ägarregistrerade aktieägarna per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman. I enlighet med beslutet har de tre största aktieägarna baserat på ägandet per den sista bankdagen i augusti 2022 erbjudits plats i NP3s valberedning och följande valberedning har bildats:

- Poularde AB har utsett Lars Göran Bäckvall, vd Poularde AB, och efter hans bortgång, Åse Bäckvall, styrelsesuppleant Poularde,
- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax,
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig Länsförsäkringar Fondförvaltning,
- Nils Styf, ordförande i styrelsen för NP3.

Då det i oktober 2022 konstaterades att Fjärde AP-fonden ökat sitt aktieinnehav sedan nomineringen till valberedningen och i och med detta utgjorde tredje största ägarregistrerade aktieägarna ställde Johannes Wingborg som representerat Länsförsäkringar Fondförvaltning AB sin plats till förfogande. I enlighet med valberedningens instruktion erbjöds Fjärde AP-fonden att utse en ny ledamot till valberedningen och till ny ledamot utsågs Olof Nyström, senior portföljförvaltare vid Fjärde AP-fonden. David Mindus 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 styrelseledamöterna och styrelseordföranden 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 Kodens.

Valberedningen tillämpar Kodens 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 2022 bestått av sex ordinarie ledamöter med Nils Styf 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 aktiebolagslagen 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 fortlopande 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 omstrukturerings av fastighetsbeståndet.

Årsstämman 2023

Inför årsstämman den 4 maj 2023 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 5,00 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 25 procent av den sammanlagda fasta lönen, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till övriga 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 genom kvittning eller apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Bemyndigandet får inte nyttjas i större utsträckning än att totalt 5 400 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2023/2026 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelsen av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Mia Bäckvall Juhlin, Anders Nilsson, Hans-Olov Blom och Nils Styf. Valberedningen föreslår omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 375 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 190 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska sammanlagt utgå med 210 000 kr.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 345 000 kr (1 460 000).

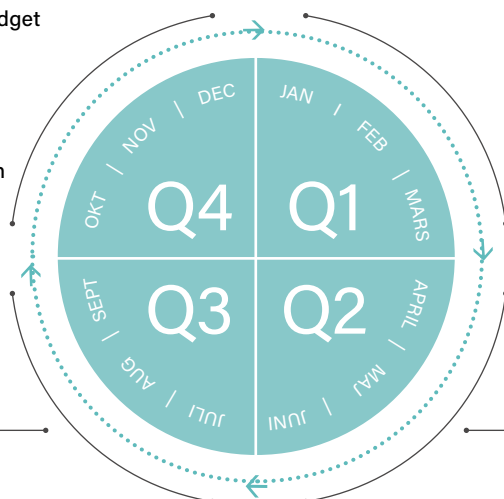
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 5 (6).
- i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omval av det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att vara huvudansvarig revisor för revisionen.
- att stämman beslutar att anta en ny "Instruktion avseende valberedning" och att en ny valberedning inför 2024 års årsstämma utses i enlighet med denna. Förändringarna jämfört med den nu gällande instruktionen avser främst förändringar i valberedningens sammansättning om det sker förändringar i ägarlistan efter avstämningsdatumet den 31 augusti året före årsstämman. Valberedningen förslag finns att tillgå på bolagets hemsida.

Styrelsens arbete under året

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 av styrelsens arbete
- Utvärdering av 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

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 fortlopande hålla kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd.

Styrelsens arbete under 2022

NP3s styrelsearbete har under början av året präglats av den tillväxt som bolaget genomgått vilket inneburit ett flertal förvärvsdiskussioner. Det osäkra och volatila marknadsklimatet med en hög inflationstakt och stigande räntor som följd har också till stor del präglat styrelsearbetet under 2022.

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2022 har styrelsen hållit 16 styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Av dessa var sex teamsmöten, sex per capsulam och fyra fysiska möten. Styrelsen har under 2022 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

Ersättningsutskott

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

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

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2022 ingick styrelseledamöterna Åsa Bergström och Nils Styf. 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 medelsförvaltning. 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

Ledningsgruppens sammansättning vid ingången av år 2022 var vd, CFO, COO samt Förvaltningschef. 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 hållbarhetsarbete. Ett stort fokus har också lagts på det osäkra och volatila marknadsklimatet som lett till en hög inflationstakt och stigande räntor. Vd utgör ensam styrelseledamot i samtliga helägda dotterbolag i koncernen och COO utgör suppleant i dotterbolagen. För CFO, COO och förvaltningschef 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 CFO och förvaltningschef.

Per den 1 januari 2023 har bolagets COO lämnat ledningsgruppen och bolagets förvaltningschef har övertagit rollen som COO. Efter årsskiftet består därmed ledningsgruppen av vd, CFO och COO.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets koncernledningsgrupp, vilken för 2022 bestått av bolagets vd, CFO, COO och förvaltningschef. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och

förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits. Riktlinjerna som antogs på bolagets årsstämma den 15 juni 2020 gäller tills vidare. 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 kontantersättning 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 kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 25 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Den rörliga kontantersättningen 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 kontantersättning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till vd. Såvitt avser rörlig kontantersättning 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 kontantersättning 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 kontanter-

sättning 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 bland annat 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 35 000 kr per år och anställd. För 2022 har stiftelsen haft nio mål varav två är hållbarhetsrelaterade mål. För året har sex av nio mål uppfyllts. De hållbarhetsrelaterade målen är uppfyllda för året.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt 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 frångå 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 samt ersättningsrapport 2022

Till följd av de ändringar av aktiebolagslagen som trädde i kraft den 1 juli 2019 tog bolaget fram nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna antogs av årsstämman i juni 2020. Översynen av riktlinjerna har inte medfört någon betydande förändring av de ersättningar som utbetalats. Riktlinjerna för 2023 är i allt väsentligt i överensstämmelse med de riktlinjer som antogs av stämman 2020 och riktlinjer som antogs av årsstämman i juni 2020 gäller därför tills vidare. Av 8 kap. 53b § aktiebolagslagen framgår att styrelsen ska upprätta en ersättningsrapport. Ersättningsrapporten ska omfatta de ersättningar som regleras av de på stämman antagna riktlinjerna. Ersättningsrapporten för 2022 kommer att presenteras på årsstämman i maj 2023 och kommer dessutom att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se. För de riktlinjer som gällt under år 2022, se även not 6.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2022 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där auktoriserade revisorn Peter Dahllöf hade utsetts till ny huvudansvarig revisor.

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 rutinemässigt 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 andra typer 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 2022. Bokslutsprocessen följer redan utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Rutiner och manualer med ändamålsenliga punkter är upprättade för intern kontroll. 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 fastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt på 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. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid kvartalsrapporter och årsredovisning före publicering.

Policydokument

Styrelsen har prolongerat eller reviderat nedanstående policyer under 2022:

Finanspolicy

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

IT-policy

NP3s IT-policy syftar till att uppnå en god informationssäkerhet i NP3-koncernens nät, utrustning och externa kommunikation, samt att säkerställa effektiva och säkra processer och rutiner för drift och support av IT-miljön.

Integritetspolicy

NP3 behandlar personuppgifter i enlighet med GDPR och bolagets integritetspolicy förklarar hur personlig information samlas in och används. Policyen beskriver också vilka rättigheter som gäller för den som bolaget samlat in personlig information om.

Värderingspolicy

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

Informations- och IR-policy

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 affärsetikpolicy

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 Compacts principer.

Skattepolicy

NP3s skattepolicy syftar till att sammanfatta hur bolaget, dels genom sitt eget agerande, dels via ställningstagande avseende intressenters agerande, bidrar till att säkerställa en effektiv finansiering av samhället via offentliga skatter och avgifter. Grundläggande för den egna skattehanteringen är att den ska vara kostnadseffektiv och följa etik och legala regler.

Alkohol och drogpolicy

Bolagets alkohol och drogpolicy skall verka för en alkohol- och drogfri arbetsplats vilket skall ge en god och säker arbetsmiljö inom NP3.

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

Styrelse



ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1964.

Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.



HANS-OLOV BLOM

Styrelseledamot sedan 2022.
Född 1966.

Utbildad vid Försvarshögskolan (FHS).

Övriga uppdrag:

CEO i Ramudden Global AB. Styrelseordförande i E-trafik i Sverige AB, WEWAB Trafiklösning AB, TMA-Centralen AB och styrelseledamot i Westers Group TA AB.

Bakgrund:

Tidigare officer i armén. Entreprenör och delägare i ett flertal olika bolag. Varit med sedan 2005 och drivit Ramudden till en av världens största företagsgrupper inom segmentet säkerhet i trafikerade miljöer.



MIA BÄCKVALL JUHLIN

Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds universitet.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Poularde AB.

Bakgrund:

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



LARS GÖRAN BÄCKVALL

Styrelseledamot sedan 2010 till mars 2023. Född 1946, avliden i mars 2023.

NP3's medgrundare och styrelseledamot Lars Göran Bäckvall har efter en tids sjukdom avlidit i mars 2023.

Lars Göran har med sin mångåriga och gedigna erfarenhet inom fastighetsbranschen och sitt goda entreprenörskap bidragit med värdefull kunskap och ett starkt engagemang i styrelsen.



ANDERS NILSSON

Styrelseledamot sedan 2010.
Styrelseordförande 2017-2021.
Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Biometria, VOYD AB och Implementeringssystem i Sundsvall AB. Styrelseledamot i bland annat Specialistläkarhuset AB, Eurocon Consulting AB (publ), Polskenet Invest AB och InCoax Networks AB (publ).

Bakgrund:

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



NILS STYF

Styrelseordförande sedan 2021.
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. Styrelseledamot i Bonava AB, Cibus Nordic Real Estate AB och Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB.

Bakgrund:

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

Ordföranden har ordet

Det är omöjligt att blicka tillbaka på året som gått och inte förfäras över hur skör den frihet och trygghet är som vi tar för givet i Sverige. Den stora kostnaden för den oroliga omvärlden med anfallskrig och geopolitiska konflikter är givetvis det mänskliga lidande som det skapar runt om i världen. Men i förlängningen skapar det också enorma samhällsekonomiska kostnader och förändrar förutsättningarna i de marknader där NP3 agerar.

Styrelsens arbete blir givetvis mer utmanande när vi möts av nya förutsättningar och en osäker framtid. Styrelsens viktigaste uppgift under året har varit att stötta bolagsledningen för att hantera både de kortsiktiga och långsiktiga riskerna, inte minst refinansieringsriskerna och en förändrad räntemiljö. Det är lätt att styrelsen enbart fäster blicken vid det som går att överblicka. Men det är i just dessa marknadslägen viktigt att lyfta blicken och bygga vidare på NP3s styrkor även om vi inte vet exakt hur framtiden ser ut.

NP3 har en relativt enkel kassaflödesorienterad affärsmodell kombinerat med en lokalt förankrad organisation med lång erfarenhet av värdeskapande av fastigheter. NP3s affärsmodell är enkel i teorin men bolaget genomför den bättre än någon annan. Det ger en god grund att stå på i en osäker marknad och kommer att skapa intressanta affärsmöjligheter i framtiden.

Jag ser det som en av styrelsens viktigaste uppgifter framöver att tillsammans med bolagsledningen och alla duktiga medarbetare hantera de utmaningar vi möter men att aldrig glömma bort det långsiktiga perspektivet.

I dagarna möttes vi av det tragiska beskedet att NP3s medgrundare, styrelseledamot och största aktieägare Lasse Bäckvall gått bort efter en tids sjukdom. Lasse hade ett fantastiskt entreprenörskap och driv där han i styrelserummet på ett utmärkt sätt lyfte den strategiska blicken och fokuserade på möjligheter i stället för utmaningar.

Trots ett turbulent år kommer inte världen att gå under denna gång heller. Det finns mycket som talar för positiva marknadsförutsättningar för NP3 i framtiden, inte minst de industriella satsningarna i norra Sverige, som skapar en tillväxt där NP3s styrkor kan möjliggöra fortsatt värdeskapande för våra aktieägare. Om vi bara påminner oss att lyfta på blicken precis på det sätt som Lasse gjorde i styrelsen. Jag ska göra mitt bästa för att se till att styrelsen gör detta framöver och bygger vidare på Lasses vision för bolaget.

Nils Styf
Styrelseordförande

Ledamot	Invalid	Avgång	Oberoende i förhållande till		Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2022-12-31	
			Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisions-utskottsmöten	Arvode, tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Anders Nilsson	2011	-	Ja	Ja	15/16		180	153 500*	-
Hans-Olov Blom ¹⁾	2022	-	Ja	Ja	10/11		180	30 366*	-
Lars Göran Bäckvall	2010	-	Nej	Ja	16/16		180	14 179 726*	1 140 873*
Mia Bäckvall Juhlin	2019	-	Nej	Ja	16/16		180	44 909*	22 110*
Nils Styf (ordf.)	2019	-	Ja	Ja	16/16	4/4	460	58 940	-
Åsa Bergström	2016	-	Ja	Ja	16/16	4/4	280	11 000	700

1) Hans-Olov Blom valdes in i styrelsen vid årsstämman i maj 2022.

* Åger aktier genom bolag.

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 operativa ledande befattningshavare.

Aktieinnehav per 2022-12-31.



ANDREAS WAHLÉN

Vd sedan 2008.
Född 1980.

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 byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Aktieinnehav i bolaget:

304 000 stamaktier, 10 000 preferensaktier (privat och via bolag) och 58 012 teckningsoptioner.



MATTIAS LYXELL

Förvaltningschef sedan 2018¹⁾.
Född 1969.

Övriga uppdrag: -

Bakgrund:

Mångårig erfarenhet av fastigheter främst inom segmenten drift, förvaltning och byggprojekt. Har i tidigare befattningar arbetat med förvaltningsoptimering i större drift- och fastighetsbolag.

Aktieinnehav i bolaget:

4 000 stamaktier, 100 preferensaktier samt 11 058 teckningsoptioner.

1) Per den 1 januari 2023 har bolagets COO, Marie Selin lämnat ledningsgruppen. Ny COO för bolaget är från och med årsskiftet förvaltningschef Mattias Lyxell.

Operativa ledande befattningshavare



MARKUS HÄGGBERG

Ekonomichef sedan 2020.
Född 1972.

Aktieinnehav i bolaget:

21 963 teckningsoptioner.



JENS LENNEFELDT

Affärschef Syd sedan 2020.
Affärsansvarig, Gävle sedan 2017.
Född 1984.

Aktieinnehav i bolaget:

8 000 stamaktier, 50 preferensaktier och 14 504 teckningsoptioner.

**MARIE SELIN**

Operativ chef (COO) sedan 2017¹⁾.
Född 1961.

Studier i ekonomi med inriktning revision.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland.

Bakgrund:

Har många års erfarenhet av ledarskap från större organisationer inom fastighetsbranschen och energibranschen. Har tidigare arbetat bland annat som vd för Mitthem AB och ansvarade dessförinnan för verksamheten inom Finance & Accounting Services på Vattenfall.

Aktieinnehav i bolaget:

36 000 stamaktier och 33 656 teckningsoptioner.

**HÅKAN WALLIN**

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

Civilekonomexamen vid Stockholms universitet och Certified European Financial Analyst (CEFA) vid Handels-högskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Cibola Holding AB och HWA Advisory & Capital 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:

20 243 stamaktier och 28 157 teckningsoptioner.

**MARIA PARINGER**

Affärschef Norr sedan 2018.
Född 1974.

Aktieinnehav i bolaget:

1 286 stamaktier och 9 071 teckningsoptioner.

**ANNA WIRTÉN**

Redovisningschef sedan 2015.
Född 1976.

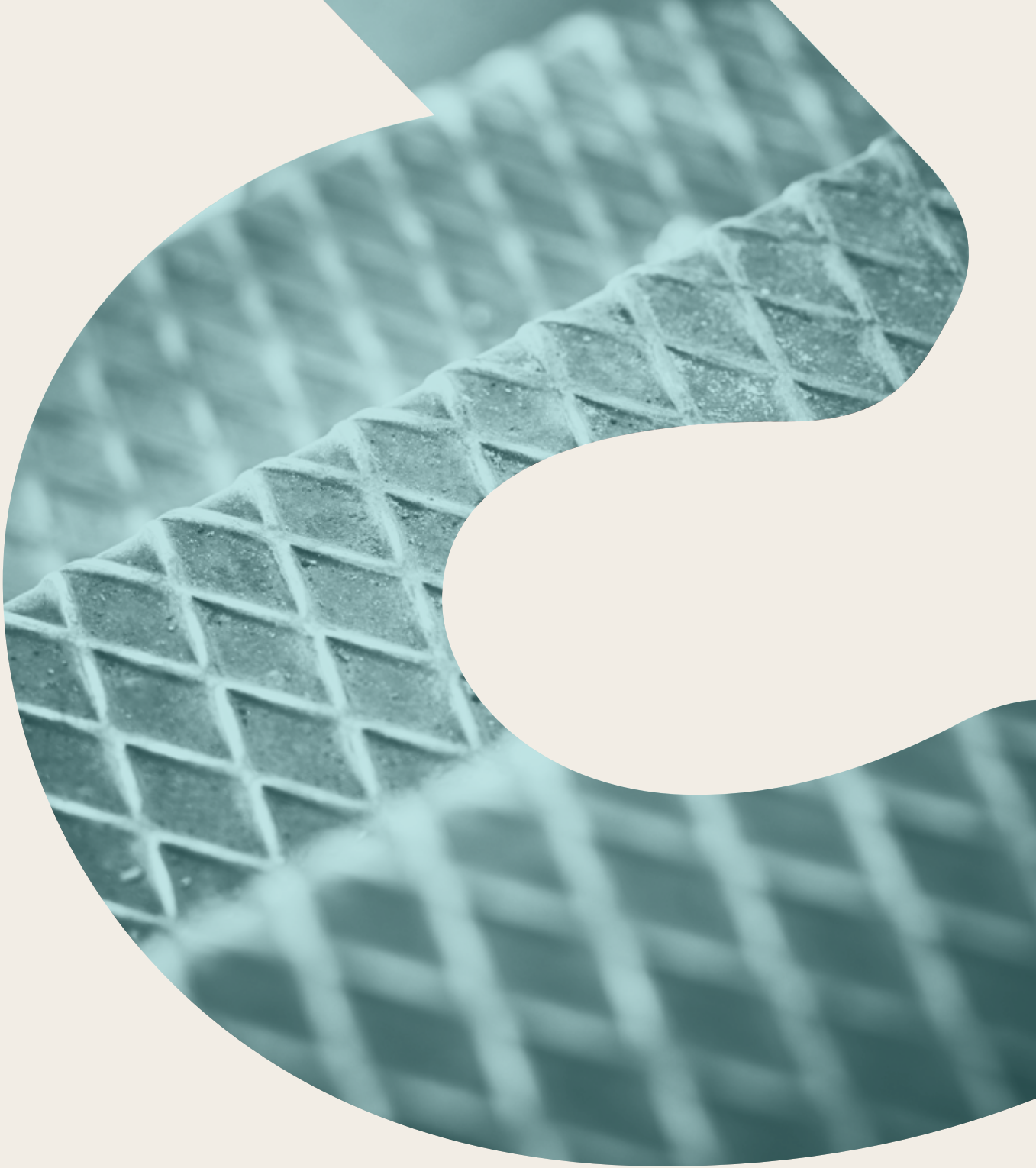
Aktieinnehav i bolaget:

7 800 stamaktier och 12 551 teckningsoptioner.

Finansiella rapporter

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

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



Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2, 3	1 551	1 238
Fastighetskostnader	4	-362	-286
Fastighetsskatt	4	-41	-39
Driftöverskott		1 149	912
Central administration	5, 6	-68	-57
Resultat från intresseföretag och joint venture	7	151	158
- varav förvaltningsresultat		81	60
- varav värdeförändringar		108	138
- varav skatt		-38	-40
Finansiella intäkter	8	9	10
Finansiella kostnader	9	-385	-264
Resultat efter finansiella kostnader		855	759
- varav Förvaltningsresultat		785	661
Värdeförändringar fastigheter	10	341	1 642
Värdeförändringar finansiella instrument	11	378	64
Resultat före skatt		1 575	2 465
Aktuell skatt	12	-55	-44
Uppskjuten skatt	12	-276	-400
Årets resultat		1 244	2 020
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets totalresultat		1 244	2 020
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 224	2 017
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		20	4
Resultat efter skatt per stamaktie, kr		21,04	35,82
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		54 608	54 445
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		54 543	54 403
Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 224	2 017
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-76	-68
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		54 543	54 403
Resultat per stamaktie, kr		21,04	35,82
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		20,83	35,40
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		55 079	55 058

Kommentar till resultat januari-december 2022

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent jämfört med föregående år och uppgick till 785 mkr (661). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framför allt på ett större fastighetsbestånd men även på ett ökat driftöverskott från fastigheter i jämförbart bestånd samt ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 13,00 kr (10,90) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 51 procent (53). Driftöverskottet för perioden uppgick till 1 149 mkr (912) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (74).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 341 mkr (1 642), varav 316 mkr (1 579) avsåg orealiserade värdeförändringar och 25 mkr (63) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 378 mkr (64) och avsåg huvudsakligen realisera värdeförändringar på räntederivat.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 224 mkr (2 017) vilket motsvarade 21,04 kr per stamaktie (35,82). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 76 mkr (68).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 25 procent till 1 551 mkr (1 238). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till viss del genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som har resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 419 mkr (1 133) och serviceintäkter om 132 mkr (105). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -362 mkr (-286). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -312 mkr (-234), reparationer och underhåll -44 mkr (-48) samt befarade och konstaterade kundförluster om -5 mkr (-4). Fastighetsskatt uppgick till -41 mkr (-39).

Centrala administrationskostnader uppgick till -68 mkr (-57) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 81 mkr (60). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 151 mkr (158).

Finansiella intäkter uppgick till 9 mkr (10). De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -385 mkr (-264) dels till följd av ett större fastighetsbestånd, ökade räntebärande låneskulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -29 mkr (-24) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 4,18 procent (2,53). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,3). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 22-26.

Säsongsvariationer

Beroende på årstidsväxlingar varierar överskottsgraden under året. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktsstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad under vintermånaderna och en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -55 mkr (-44) och beräknades på årets skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -276 mkr (-400) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	10	19 805	17 335
Nyttjanderättstillgångar	13	118	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	17	1 064	724
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint venture	18	104	129
Derivat	11, 23	376	-
Övriga anläggningstillgångar	14, 15	28	29
Summa anläggningstillgångar		21 495	18 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	19	76	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70	48
Börsnoterade aktier	11, 24	9	3
Likvida medel		204	269
Summa omsättningstillgångar		359	395
Totala tillgångar		21 854	18 718
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20	7 663	6 743
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	21	1 248	969
Långfristig räntebärande låneskuld	22	11 640	9 285
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter		118	106
Derivat	11	-	9
Summa långfristiga skulder och avsättningar		13 007	10 369
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande låneskulder	22	595	1 076
Övriga kortfristiga skulder	24	261	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	329	282
Summa kortfristiga skulder		1 185	1 606
Totalt eget kapital och skulder		21 854	18 718

Kommentar till finansiell ställning

Fastigheternas värde uppgick vid årets slut till 19 805 mkr (17 335) vilket motsvarar en ökning med 14 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 204 mkr (269). Eget kapital har påverkats av årets resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 7 663 mkr (6 743).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 42 mkr. Långfristiga räntebärande låneskulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 11 640 mkr (9 285). Räntebärande kort-

fristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 595 mkr (1 076) varav 144 mkr avsåg certifikatlån, 214 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader, 18 mkr återbetalning av reversskuld och 219 mkr avseende kvarvarande del av obligationsförfall som återbetalats i mars 2023. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 376 mkr (-9).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 22-26. Belåningsgraden uppgick till 58 procent (56) och soliditeten till 35 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,7 ggr (10,3).

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637
Nyemission av preferensaktier	35	289	-	324	-	324
Emissionskostnader	-	-6	-	-6	-	-6
Utdelning	-	-	-270	-270	-2	-271
Incitamentsprogram	-	2	-	2	-	2
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	33	33
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5	-	5	-	5
Årets totalresultat 2021	-	-	2 017	2 017	4	2 020
Eget kapital 2021-12-31	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Eget kapital 2022-01-01	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Årets totalresultat 2022	-	-	1 224	1 224	20	1 244
Eget kapital 2022-12-31	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663

NP3s aktiekapital består av 54 607 856 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier. I en nyemission i februari 2023 ökade antalet stamaktier med 2 750 000 st.

Rapport över kassaflöde i koncernen

Belopp i mkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	785	661
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-81	-60
Utdelning från intresseföretag och joint venture	45	34
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-8
Betald skatt	-65	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	671	595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	13	-57
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	723	571
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-1 609	-2 946
Avyttrade fastigheter, direkt eller via bolag	125	410
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-377	-332
Investeringar i nybyggnation	-265	-190
Investeringar i finansiella tillgångar	-222	-201
Avyttring av finansiella tillgångar	-	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 348	-3 242
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	3	323
Upptagna lån	6 982	7 410
Amortering av låneskulder	-5 114	-4 638
Utbetald utdelning	-310	-260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 561	2 835
Årets kassaflöde	-64	165
Likvida medel vid årets början	269	104
Likvida medel vid årets slut	204	269

Tilläggssupplysningar kassaflödesanalys – koncernen

Betalda räntor och erhållen utdelning	2022	2021
Erhållen ränta	5	1
Erlagd ränta	-328	-232
Erhållen utdelning	45	34
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	4	4
Övriga poster	-17	-12
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-8
Förvärv av fastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	1 662	3 119
Rörelsefordringar	9	16
Likvida medel	46	43
Avsättningar	-3	-3
Lån	-	-107
Rörelseskulder	-558	-967
Köpeskilling	-1 156	-2 101
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-508	-888
Avgår: Säljarreverser	9	-
Utbetald köpeskilling samt lösen av skulder	-1 655	-2 989
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	46	43
Påverkan på likvida medel	-1 609	-2 946
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	125	542
Rörelsefordringar	-	9
Likvida medel	-	33
Avsättningar	-	-2
Lån	-	-104
Rörelseskulder	-	-129
Försäljningspris	125	353
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-	102
Avgår: Säljarrevers och apportegendom	-	-12
Erhållen köpeskilling inklusive lösen av koncernskulder	125	444
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-33
Påverkan på likvida medel	125	410

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 723 mkr (571). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 609 mkr (-2 946), försäljningar av fastigheter bidrog med 125 mkr (410). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -377 mkr (-332) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under året till -265 mkr (-190). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -222 mkr (-201).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 561 mkr (2 835) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 1 868 mkr (2 772). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -64 mkr (165) vilket gav utgående likvida medel om 204 mkr (269).

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – koncernen

Belopp i mkr		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2021-12-31
			Förvärv	Avyttringar	Förändring i verkligt värde	
	2021-01-01					
Långfristiga räntebärande låneskulder	7 404	1 877	107	-104	-	9 285
Kortfristiga räntebärande låneskulder	181	895	-	-	-	1 076
Derivat	73	-	-	-	-64	9
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 658	2 772	107	-104	-64	10 370
	2022-01-01					
Långfristiga räntebärande låneskulder	9 285	2 349	6	-	-	11 640
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 076	-481	-	-	-	595
Derivat	9	-	-	-	-9	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	10 370	1 868	6	-	-9	12 235

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		62	53
Övriga externa kostnader	5	-57	-50
Personalkostnader	6	-38	-32
Avskrivningar		-1	-1
Rörelseresultat		-34	-30
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	8	340	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-307	-211
Övriga finansiella kostnader	9	-25	-23
Resultat efter finansiella poster		-26	-78
Bokslutsdispositioner		113	92
Resultat före skatt		87	14
Skatt på årets resultat	12	-10	-8
Årets resultat*		77	6

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	14	6	4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	667	656
Andelar i intresseföretag och joint venture	17	344	202
Långfristiga fordringar koncernbolag		5 259	4 664
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint venture	18	-	45
Andra finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		6 278	5 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernbolag		2 694	3 211
Övriga kortfristiga fordringar		11	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	4
Summa kortfristiga fordringar		2 709	3 225
Kassa och bank		136	164
Summa omsättningstillgångar		2 845	3 389
Summa tillgångar		9 123	8 962

Balansräkning – moderbolaget, fortsättning

Eget kapital och skulder		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		324	324
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 351	2 336
Balanserad vinst		-1 123	-819
Årets resultat		77	6
Summa fritt eget kapital		1 305	1 523
Summa eget kapital		1 629	1 847
Obeskattade reserver		20	2
Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Räntebärande låneskulder	22	6 891	6 020
Summa långfristiga skulder		6 891	6 020
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	22	474	994
Leverantörsskulder		4	3
Övriga kortfristiga skulder		68	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	38	40
Summa kortfristiga skulder		584	1 093
Totalt eget kapital och skulder		9 123	8 962

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteintäkter. Kostnaderna består av centrala administrationskostnader samt finansiella kostna-

der som räntor och periodiserade lånekostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital och räntebärande låneskulder.

Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital
2021			
Vid årets början	288	2 042	-549
Nyemission	35	294	-
Utdelning	-	-	-270
Årets resultat*	-	-	6
Vid årets slut	324	2 336	-813
2022			
Vid årets början	324	2 336	-813
Nyemission	1	14	-
Utdelning	-	-	-310
Årets resultat*	-	-	77
Vid årets slut	324	2 351	-1 046

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-26	-78
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1
Betald skatt	-3	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-28	-79
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1	19
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-35	-63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64	-123
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19	-2 022
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	15	329
Upptagna lån	3 709	5 280
Amortering av låneskulder	-3 359	-3 107
Utbetald utdelning	-310	-260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55	-2 242
Årets kassaflöde	-28	97
Likvida medel vid årets början	164	67
Likvida medel vid årets slut	136	164

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2022	2021
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	323	181
Erlagd ränta	-303	-207
Erhållen utdelning	7	1

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 1 mkr (1).

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	136	164
----------------	-----	-----

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - moderbolaget

Belopp i mkr	2021-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2021-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	4 738	1 282	6 020
Kortfristiga räntebärande låneskulder	104	890	994
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 842	2 172	7 014
	2022-01-01		2022-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 020	871	6 891
Kortfristiga räntebärande låneskulder	994	-520	474
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 014	351	7 365

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 fastigheter, derivatinstrument samt innehav i börsnoterade värdepapper 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 räntetäkter 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 lätt-nadsregel 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 leasingskulder 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 och lämnat koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdisposition.

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 fastigheter 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 avspeglade osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av separat avsnitt om fastighetsvärdering i de finansiella rapporterna.

Klassificering

Anläggningstillgångar 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. Hit-tillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Redovisning av segment

NP3s segmentsrapportering baseras på åtta 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 tre som ägs till mellan 50-57,5 procent, är helägda. Koncernen omfattade vid årsskiftet, utöver moderbolaget, de under företagsinformation angivna dotterbolagen i not 16 med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar per den 31 december 2022 för samtliga koncernbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt

förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras 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 är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Andelar i intresseföretag och joint venture

Grundprincipen är att ett bolag redovisas som intresseföretag då NP3 innehar minst 20 procent och max 50 procent av rösterna. Röstandelen för NP3s innehav i Fastighetsbolaget Emilshus AB är något lägre än 20 procent men innehavet redovisas ändå som intresseföretag då NP3 bedöms ha ett betydande inflytande i Emilshus. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilka de parter som har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i intresseföretag och joint venture enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehaven justeras med NP3s andel av årets resultat samt med eventuellt erhållen utdelning. I NP3s resultaträkning ingår dess andel av intresseföretags och joint ventures 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

Kostnader för central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat concernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrationer, 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 fastigheten. Även räntekomponenten i leasingavtal samt hela kostnaden för tomträtter redovisas som finansiell kostnad. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs 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 Alec-ta. Delar av dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets proportionella andel av planen redovisas även den som avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då

även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader 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. 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 fastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Leasetagare

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, det vill säga avgäldsrentan. 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.

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. Eftersom samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter och årsredovisning. I begreppet fastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny- till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Initialt redovisas fastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Fastigheter 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. Realiserade 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 värdepapper, 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 kontraktssenliga kassaflöden för de finansiella tillgångarna och de redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. Innehav i börsnoterade värdepapper 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 2022

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen föregående år. Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Under 2019 infördes nya regler i EU om elektronisk rapportering av finansiella rapporter. Reglerna ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2021 eller senare. De nya reglerna innebär att denna årsredovisning är upprättad i XHTML-format och inlämnad digitalt till Finansinspektionen.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2023 och framåt

Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som godkänts av EU bedöms för närvarande påverka NP3s resultat eller finansiella ställning i någon väsentlig omfattning.

Not 2 Hyresintäkter – koncernen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 551 mkr (1 238) 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 2022 utgörs intäkterna av hyresintäkter 1 419 mkr (1 133) och serviceintäkter 132 mkr (105). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 6 procent. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

Förfallostruktur	2022	2021
Förfaller inom 0-12 mån	203	211
Förfaller inom 1-2 år	332	236
Förfaller inom 2-3 år	350	244
Förfaller inom 3-4 år	244	232
Förfaller inom 4-5 år	185	119
Förfaller efter mer än 5 år	445	393
Vakans, hyresvärde	122	102
	1 880	1 538

Avtalade framtida hyresintäkter	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	1 555	1 225
Avtalade hyresintäkter år 2	1 222	989
Avtalade hyresintäkter år 3	873	745
Avtalade hyresintäkter år 4	629	512
Avtalade hyresintäkter år 5	445	393

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2022 uppgick till 4,0 år (4,1). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 94 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, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. 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, resultat från intresseföretag och joint venture, finansnetto, värdeförändringar och skatt fördelas inte per segment.

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter o övriga intäkter	346	290	223	182	235	183	162	149	191	159	177	72	222	208	103	84	-2	-2	1 656	1 324
Vakans	-31	-24	-9	-11	-15	-13	-7	-9	-10	-9	-11	-2	-12	-11	-11	-7	-	-	-105	-86
Rep- och underhåll	-13	-13	-4	-7	-6	-6	-4	-6	-5	-6	-3	-3	-6	-5	-3	-2	-1	-	-44	-48
Fastighetskostnader	-68	-56	-39	-29	-49	-29	-30	-28	-39	-31	-34	-14	-42	-37	-14	-9	1	-2	-312	-234
Fastighetsskatt	-7	-5	-6	-5	-5	-5	-4	-4	-5	-6	-4	-3	-6	-7	-3	-3	-	-	-41	-39
Kundförluster	-3	-2	-1	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	1	-	-5	-4
Driftöverskott	225	191	165	130	158	129	118	103	132	106	126	50	156	147	70	62	-1	-4	1 149	912
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-68	-57	-68	-57
Resultat från intresseföretag o joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151	158	151	158
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-376	-254	-376	-254
Värdeförändring fastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	341	1 642	341	1 642
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	378	64	378	64
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-331	-444	-331	-444
Årets resultat	225	191	165	130	158	129	118	103	132	106	126	50	156	147	70	62	94	1 103	1 244	2 020
Överskottsgrad, %	71	72	77	76	72	76	76	73	73	71	76	71	74	75	77	81			74	74
Antal fastigheter	121	108	71	67	67	60	41	41	45	42	53	45	50	48	40	35			488	446
Uthyrbar yta, tkvm	406	362	264	255	339	313	159	133	212	205	235	199	217	214	120	104			1 950	1 784
Hyresvärde	394	311	248	204	264	221	191	153	210	183	216	157	241	219	115	91			1 880	1 538
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	91	91	95	95	93	92	97	95	95	96	92	94	94	96	91	88			94	93
Fastighetsvärde	4 141	3 404	2 761	2 425	2 648	2 394	1 998	1 805	2 152	1 978	2 401	1 865	2 445	2 388	1 260	1 076			19 805	17 335

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 taxebundna kostnader, övriga driftkostnader, underhåll och fastighetsskatt. Även indirekta kostnader i form av fastighetsadministration ingår i fastighetskostnaderna. Taxebundna kostnader som el, värme och vatten är kostnader som i stor utsträckning vidarefaktureras till hyresgästen i form av hyrestillägg. Underhållskostnader består av löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. I fastighetskostnaderna ingår även kundförluster. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärden som i huvudsak vidaredebiteras till hyresgästerna.

Koncernen	2022	2021
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-312	-234
Reparations- och underhållskostnader	-44	-48
Kundförluster	-5	-4
Summa	-362	-286
Fastighetsskatt	-41	-39

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

Not 5 Kostnader för central administration

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 inklusive den del av löpande leasingkostnader för bilar, kontorsutrustning samt lokaler som redovisas som avskrivningar enligt IFRS 16. De personalkostnader som inte allokeras till fastighetsadministration ingår i de centrala administrationskostnaderna.

För år 2022 fördelade sig koncernens kostnader för central administration på personalkostnader -34 mkr (-30), övriga administrationskostnader -30 mkr (-23) och avskrivningar -4 mkr (-4).

Ersättning till revisorer	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	3,0	2,8
Revision utöver revisionsuppdraget	0,2	0,1
Övriga tjänster	0,3	0,2
Summa	3,5	3,1

Moderbolagets övriga externa kostnader uppgick till -57 mkr (-50) och moderbolagets personalkostnader till -38 mkr (-32). I moderbolagets externa kostnader ingår kostnader för fastighetsadministration som i koncernen allokeras till fastighetskostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader (kk)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Män	36	31	32	29
Kvinnor	16	13	16	13
Totalt	52	44	48	42
Totalt antal anställda vid årets utgång	58	54	56	47

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2022 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 personer (5) varav 2 kvinnor (2). Under 2022 har bolagets ledningsgrupp bestått av 4 personer (4) varav 1 kvinna (1). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2022 bestod ersättning till vd av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen. 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 tre pågående optionsprogram för bolagets medarbetare. Dessa är treåriga och löper under perioderna 2020-2023, 2021-2024 samt 2022-2025. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juli 2023, juni 2024 respektive juni 2025. 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 471 147 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,9 procent av antalet utestående stamaktier. Av dessa utfärdades 94 492 under 2022 varav 18 864 köptes av personer i ledningen. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Under 2022 emitterade bolaget 162 437 stamaktier med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 69 913 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2019-2022 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Ytterligare 4 009 optioner från andra år återköptes också i samband med att anställda avslutat sin anställning. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 12 mkr. Programmen har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subvention för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Förfarandet är i enlighet med årsstämmbeslut 2020, 2021 och 2022. 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, COO och förvaltningschef 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 CFO och förvaltningschef.

Pensioner

Vd, COO och förvaltningschefen har premiebaserade pensionslösningar. Pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecia beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2022 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 3 mkr (3). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,01077 respektive 0,00679 procent (0,00911 respektive 0,00580).

Forts. Not 6 Anställda och personalkostnader (kkf)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 460	1 140	1 460	1 140
Vd				
Grundlön	2 832	2 700	2 832	2 700
Rörlig ersättning	675	675	675	675
Förmåner	123	120	123	120
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	4 106	3 977	4 106	3 977
Rörlig ersättning	330	250	330	250
Förmåner	221	238	221	238
Övriga anställda	31 048	23 105	28 483	22 099
Summa löner, arvoden och förmåner	40 795	32 205	38 230	31 199
Pensionskostnader				
Vd	452	415	452	415
Övriga ledande befattningshavare	1 469	1 547	1 469	1 547
Övriga anställda	3 942	3 315	3 546	3 173
Summa	5 863	5 277	5 467	5 135
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Vd	1 250	1 141	1 250	1 141
Övriga ledande befattningshavare	1 820	1 779	1 820	1 779
Övriga anställda	11 197	8 692	10 386	8 309
Summa	14 267	11 612	13 456	11 229

Utöver redovisade kostnader i ovanstående tabeller ingår i totala personalkostnader en kostnad för avsättning till vinstandelsstiftelse, inklusive särskild löneskatt, för koncernen och moderbolaget med 1 417 kkr (2 369).

Styrelsearvode	Arvode, styrelseledamot		Arvode, revisionsutskott		Summa	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Åsa Bergström	180	165	100	75	280	240
Hans-Olov Blom	180	-	-	-	180	-
Mia Bäckvall Juhlin	180	165	-	-	180	165
Lars Göran Bäckvall	180	165	-	-	180	165
Anders Nilsson	180	165	-	-	180	165
Nils Styf (ordf.)	360	330	100	75	460	405
Summa	1 260	990	200	150	1 460	1 140

Not 7 Resultat från intresseföretag och joint venture

Koncernen	2022	2021
Förvaltningsresultat		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	35	26
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	32	30
Malabo Holding AB	2	1
Cibola Holding AB	11	2
Summa	81	60

Värdeförändringar		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	58	93
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	49	38
Malabo Holding AB	1	1
Cibola Holding AB	-	5
Summa	108	138

Skatt		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-19	-24
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-16	-14
Malabo Holding AB	-1	-1
Cibola Holding AB	-2	-2
Summa	-38	-40

För Fastighetsbolaget Emilshus är NP3s resultatandel för fjärde kvartalet baserat på den intjäningsförmåga som presenterades i bolagets kvartalsrapport för januari-september 2022. Beräknad skattekostnad har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar har lämnats oförändrade i jämförelse med perioden januari-september. Beräknad resultatandel för helåret uppgick till 75 mkr. Om resultatandelen hade baserats på Emilshus faktiska resultat per den 31 december hade resultatandelen för helåret uppgått till 60 mkr och andelen av förvaltningsresultatet hade uppgått till 34 mkr.

Malabo Holding ABs resultat för 2021 avser perioden 1 maj-31 december. Cibola Holding AB rapporterar till NP3 med ett kvartals fördröjning. Resultat för 2021 avser perioden 1 juni-30 september.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	8	4
Vinst försäljning börsnoterade aktier	1	6
Summa	9	10

Moderbolaget	2022	2021
Ränteintäkter, koncernbolag	331	178
Ränteintäkter, övriga	1	-
Utdelning noterade aktier och aktier i intresseföretag	7	1
Vinst försäljning börsnoterade aktier	1	6
Summa	340	186

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2022	2021	Moderbolaget	2022	2021
Räntekostnader, räntederivat	-8	-20	Räntekostnader, koncernbolag	-57	-31
Räntekostnader, övriga	-345	-215	Räntekostnader, räntederivat	-8	-22
Finansiell kostnad tomträtt/leasing	-3	-3	Räntekostnader, övriga	-242	-158
Övriga finansiella kostnader	-29	-26	Övriga finansiella kostnader	-25	-23
Summa	-385	-264	Summa	-332	-234

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 11.

Tomträttsavgäld för år 2022 uppgick till 3 mkr (3). 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 2022 hade NP3 48 (43) byggnader upplåtna med tomträtt. Enligt IFRS 16 Leasing redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad istället för i driftöverskottet. Även räntekomponenten i övriga leasingavtal redovisas som finansiell kostnad.

Not 10 Fastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
31 december	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Sundsvall	863	774	1 696	1 233	477	443	448	431	657	523	4 141	3 404
Gävle	445	417	1 443	1 301	319	219	304	269	250	220	2 761	2 425
Dalarna	505	505	1 511	1 321	496	384	88	82	48	102	2 648	2 394
Luleå	1 296	1 274	761	732	386	380	-	-	1	1	2 445	2 388
Umeå	744	702	807	708	36	38	390	375	176	156	2 152	1 978
Skellefteå	230	230	1 353	1 137	34	32	201	96	583	369	2 401	1 865
Östersund	551	472	620	484	47	45	482	537	298	267	1 998	1 805
Mellansverige	233	165	869	763	-	-	121	112	37	36	1 260	1 076
Totalt	4 869	4 538	9 059	7 680	1 795	1 541	2 032	1 902	2 049	1 674	19 805	17 335

Värdeförändring fastigheter	2022	2021
Ingående värde	17 335	12 582
Förvärv av fastigheter	1 662	3 131
Investeringar i befintliga fastigheter	377	332
varav aktiverade räntekostnader	4	1
Investeringar i nybyggnation	265	190
varav aktiverade räntekostnader	6	2
Försäljningar	-176	-542
Realiserad värdeförändring	25	63
Orealiserad värdeförändring	316	1 579
Utgående värde	19 805	17 335

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 fastigheter. Årets realiserade värdeförändring hänförlig till fastigheter som finns kvar i balansräkningen vid årets slut uppgår till 286 mkr.

Årets förändring per fastighetstyp	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ingående värde	4 538	3 928	7 680	4 667	1 541	1 315	1 902	1 531	1 674	1 139	17 335	12 582
Förvärv av fastigheter	141	121	978	2 234	196	-	132	285	215	491	1 662	3 131
Investeringar i befintliga fastigheter	65	125	152	116	23	6	56	60	81	25	377	332
Investeringar i nybyggnation	69	13	143	140	43	-	-	-	10	37	265	190
Försäljningar	-45	-28	-63	-100	-7	-	-57	-154	-3	-260	-176	-542
Realiserad värdeförändring	10	4	14	28	-	-	3	10	-1	21	25	63
Orealiserad värdeförändring	91	375	156	595	-	220	-4	170	73	221	316	1 579
Utgående värde	4 869	4 538	9 059	7 680	1 795	1 541	2 032	1 902	2 049	1 674	19 805	17 335

Forts. Not 10 Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter 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 prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/de värderingsinstitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och extraheras i första hand från transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter samt baseras på antaganden om realränta, inflation samt riskpremie.

Riskpremien varierar för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten, fastighetens placering

på orten samt fastighetens beskaffenhet och standard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna presenteras i tabellen nedan. Inflationsantagandet uppgår till 4 procent för 2023 samt 2 procent åren därefter och den genomsnittliga diskonteringsränta som använts uppgår till 9,27 procent för femåriga kalkyler och 9,06 för tioåriga kalkyler.

Under kvartal fyra 2022 har 99 procent av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part. Enligt bolagets värderingspolicy ska minst 90 procent av totalt bestånd värderas av extern part under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. De externa värderingarna har under 2022 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB och Svefa AB. Osäkerheten kring uppskattningar i marknadsvärde brukar anges till +/- 5-10 procent.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 19 805 mkr (17 335). Under året har investeringar för totalt 2 304 mkr (3 653) genomförts, varav 377 mkr (332) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 265 mkr (190) avsåg nybyggnationer och 1 662 mkr (3 131) avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 316 mkr (1 579) och en realiserad värdeförändring om 25 mkr (63). Realiserade värdeförändringar uppkommer bland annat av en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt i årets förvärv, samt av omvärderingar till följd av rådande marknadsförhållanden.

NP3 har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym på cirka 108 (286) mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering 2022-12-31 fördelat per fastighetskategori	Direktavkastningskrav	Hyresvärde, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad
Handel	6,74 %	1 138	258	4,6 %
Industri	6,80 %	835	223	8,7 %
Logistik	6,34 %	936	210	4,6 %
Kontor	6,61 %	1 195	317	8,8 %
Övrigt	6,66 %	1 062	251	10,9 %
Totalt vägt snitt	6,71 %	954	239	7,6 %

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 procent 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 2022, mkr	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-990
Direktavkastningskrav	0,25 %	-728/+786
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-156
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+39
Vakansgrad	1 %	-/+19

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad räntefällstruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med realiserad 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, ökat med 385 mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick till 376 mkr (-9). Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med en realiserad resultateffekt om -7 mkr (1). Redovisat värde på aktieinnehavet uppgick till 9 mkr per den 31 december.

	2022	2021
Orealiserad värdeförändring räntederivat	385	63
Orealiserad värdeförändring börsnoterade aktier	-7	1
Summa	378	64

Not 12 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Aktuell skatt beräknas utifrån de enskilda bolagens skattepliktiga resultat vilket ofta är lägre än det redovisade resultatet eftersom möjligheter finns att göra skattemässiga justeringar. Det gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattekostnad som redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld förutom belopp som kommer från försäljning av fastighet.

Koncernen	2022	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-51	-44
Skatt hänförligt till tidigare år	-4	-
	-55	-44
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende fastigheter	-153	-346
Uppskjuten skatt avseende derivat	-79	-13
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1	-1
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-	-2
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-43	-38
	-276	-400
Summa skatt som belastar årets resultat	-331	-444

Avstämning effektiv skatt koncernen	2022	2021
Resultat före skatt	1 575	2 465
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-324	-508
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	31	32
Effekt av räntebegränsningsregler	-22	-14
Försäljning fastigheter	9	30
Ej avdragsgilla kostnader	-12	-
Effekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	-	1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	1
Skatt hänförligt till tidigare år	-4	-
Övriga skattemässiga justeringar, netto	-9	13
Summa	-331	-444

Moderbolaget	2022	2021
Aktuell skatt	-10	-8
Summa skatt som belastar årets resultat	-10	-8
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		

Avstämning effektiv skatt moderbolaget

Resultat före skatt	87	14
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-18	-3
Effekt av räntebegränsningsregler	6	-6
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Effekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	-	1
Skatt hänförligt till tidigare år	1	-
Summa	-10	-8

Not 13 Nyttjanderättstillgångar

NP3 hade vid årets utgång 48 fastigheter (43) upplåtna med tomträtt samt åtaganden gällande leasing av bilar, kontorsmaskiner och kontorslokaler.

Koncernen	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Tomträtter		Övriga leasingavtal		Summa	
Årets början	98	78	8	5	106	83
Tillkommande	10	20	7	5	17	25
Avgående	-	0	-3	-	-3	0
Avskrivningar	-	-	-2	-2	-2	-2
Värde vid årets slut	108	98	10	8	118	106

Årskostnaden för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad. För år 2022 uppgick den kostnaden till -3 mkr (-3).

Not 14 Programvara

Moderbolaget	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	6	4
Årets investeringar	2	2
	9	6
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-2	-1
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-3	-2
Redovisat restvärde vid årets slut	6	4

Not 15 Inventarier

Koncernen	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	37	36
Nyanskaffningar	1	1
	37	37
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-27	-25
Årets avskrivning enligt plan	-1	-2
	-28	-27
Redovisat värde vid årets slut	9	10
Moderbolaget (kk)	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 836	1 684
Nyanskaffningar	566	152
Försäljning/Utrangering	-	-
	2 402	1 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 272	-962
Försäljning/Utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-312	-310
	-1 584	-1 272
Redovisat värde vid årets slut	818	564

Not 16 Andelar i koncernbolag (kk)

Av moderbolaget direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Alla dotterbolag har säte i Sundsvall med undantag för Lillänge Köpcenter KB som har säte i Östersund.

Dotterbolag	Org.nr	Kapitalandel	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs KB	916606-5012	0	0	0
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	1	424	424
Marmolada i Luleå AB	556792-5531	100	8 267	8 267
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	100	50	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	100	8 949	8 949
NP3 Fastigheter Holding AB	559317-7628	100	57	57
NP3 Fastigheter Holding 2 AB	559344-2634	100	784	25
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	100	68 622	68 622
NP3 Projekt AB	556977-9027	100	10 255	2 755
NP4 Förvaltning AB	556843-3139	100	28 879	28 879
NP5 Förvaltning AB	556814-4074	100	83 395	83 395
NP6 Förvaltning AB	556878-4788	100	15 656	15 656
NP7 Förvaltning AB	556878-4770	100	6 954	6 954
NP8 Förvaltning AB	556859-2249	100	20 350	20 350
NP9 Förvaltning AB	556859-2272	100	15 800	15 800
NP10 Fastigheter Ljusta Birsta Projekt KB	969700-6188	-	-	1
NP10 Förvaltning AB	556974-4856	100	58	58
NP11 Förvaltning AB	556963-5278	100	50	50
NP12 Förvaltning AB	556974-4872	100	2 058	2 058
NP13 Förvaltning AB	559034-6564	100	393 069	393 069
NP14 Förvaltning AB	559268-3337	100	1 300	300
NP15 Förvaltning AB	559334-3097	100	1 559	59
Simple Self Storage Sundsvall AB	559034-9790	100	555	555
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	1	0	0
Trellvex KB	916549-7430	0	0	0
Trucken 7 KB	969700-3870	0	0	0
Summa			667 091	656 333

Not 17 Andelar i intresseföretag och joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående värde	724	456	202	135
Förvärv/investeringar	234	144	142	67
Andel av totalresultat	151	158	-	-
Utdelning	-45	-34	-	-
Utgående värde	1 064	724	344	202

Intresseföretag och joint venture	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Röstvärde, %	Redovisat värde	
					2022	2021
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	17,8	19,3	557	346
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50,0	50,0	321	293
Malabo Holding AB	559311-6964	Sundsvall	50,0	50,0	15	13
Cibola Holding AB	556998-1268	Sundsvall	31,6	31,6	99	71
Fastighets AB Jämtjägaren	559226-2900	Östersund	50,0	50,0	73	-
Summa					1 064	724

Intresseföretag och joint venture - resultat- och balansräkning i sammandrag, mkr (100%)

	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Malabo Holding AB		Cibola Holding AB		Fastighets AB Jämtjägaren	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021 ¹⁾	2022	2021 ²⁾	2022 ³⁾	2021
Resultaträkning										
Hysesintäkter	454	280	93	89	15	6	178	31	-	-
Förvaltningsresultat	182	131	65	59	4	2	36	8	0	-
Årets resultat	311	469	130	109	3	4	30	19	0	-

Rapport över finansiell ställning

Fastigheter	7 111	4 827	1 610	1 429	218	140	683	487	169	-
Övriga anläggningstillgångar	139	13	-	-	-	-	10	20	-	-
Omsättningstillgångar	274	147	38	25	7	15	33	32	8	-
Summa tillgångar	7 524	4 987	1 648	1 454	225	155	726	539	177	-
Eget kapital	3 007	1 848	645	589	29	26	315	223	145	-
Räntebärande skulder	4 104	2 839	869	786	185	122	380	272	-	-
Övriga skulder	413	300	134	79	11	7	31	44	32	-
Summa eget kapital och skulder	7 524	4 987	1 648	1 454	225	155	726	539	177	-

1) Malabo Holding ABs resultat för 2021 avser perioden 1 maj - 31 dec.

2) Cibola Holding AB rapporterar till NP3 med ett kvartals fördröjning. Resultat för 2021 avser perioden 1 jun-30 sep.

3) Fastighets AB Jämtjägaren redovisas sedan 2022 som ett joint venture då bedömningen gjorts att NP3 inte har ett bestämmande inflytande i bolaget. Tidigare konsoliderades innehavet som ett dotterbolag. I Fastighets AB Jämtjägaren drivs ett gemensamt projekt tillsammans med Jämtkraft AB för att uppföra deras huvudkontor och driftcentral i Östersund.

Not 18 Fordringar hos intresseföretag och joint venture

Fordringar hos intresseföretag och joint venture för koncernen avser fordringar på Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra AB, 9 mkr samt Malabo Holding AB, 95 mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Kortfristiga fordringar

Koncernen	2022	2021	Reserv för förväntade kreditförluster	2022	2021
Åldersfördelade fordringar			Reserv vid årets början	13	14
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	70	74	Årets reserveringar	10	11
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	2	2	Återförda reserveringar	-5	-9
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	1	1	Konstaterade förluster	-8	-3
Kundfordringar förfallna >90 dagar	13	11	Utgående balans	10	13
Reserv för förväntade kreditförluster	-10	-13			
Summa	76	75			

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

Kreditrisk

Bolaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet samt begränsar risken genom att inte exponera sig mer än 5 procent mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster

med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och 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 per den 31 december till 54 607 856 stycken. Det var 162 437 fler än vid årets början på grund av den nyemission av stamaktier som genomfördes som följd av att bolagets andra program för teckningsoptioner löpte ut i juni 2022. Utöver stamaktierna finns det 38 000 000 preferensaktier vilket är samma antal som vid årets början. 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/aktie och varje preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 3,50 kr/aktie. NP3 äger inga egna aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

Avser ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Incitamentsprogram

Bolaget har under året utfärdat 94 492 teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2025 teckna aktier i moderbolaget. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna i juni 2022 upp-/nedräknat beroende av alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från utfärdandet till juni 2025. 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 en period i juni 2022.

Programmet har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Personer i ledningen har köpt 18 864 optioner. Från likvärdiga incitamentsprogram för åren 2020-2023 respektive 2021-2024 finns 376 655 utestående optioner. Sammanlagt finns därmed 471 147 utestående teckningsoptioner för 6 mkr, motsvarande 0,9 procent av antalet utestående stamaktier. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget. De inbetalda pengarna för teckningsoptionerna redovisas under övrigt tillskjutet kapital.

Under 2022 genomfördes en nyemission om 162 437 stamaktier med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogrammet 2019-2022. Återstoden av teckningsoptionerna för programmet 2019-2022, 69 913 stycken, återköptes av NP3 för 12 mkr, vilket motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för återköpet. Dessutom har ytterligare 4 009 teckningsoptioner återköpts i samband med att medarbetare avslutat sin anställning.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (ej utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetalad utdelning, för räkenskapsåret 2022 uppgår till 5,00 kr/stamaktie samt 2,00 kr/preferensaktie, totalt 363 mkr. I det beloppet ingår utdelning på de 2 750 000 stamaktier som tillkommit i en nyemission i februari 2023. 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 eget kapital enligt balansräkningen ska justeras med värdet för derivat och uppskjuten skatteskuld.

	2022		2021	
	Mkr	Kr/ stam- aktie	Mkr	Kr/ stam- aktie
Substansvärde				
Eget kapital enligt balansräkning	7 663	140,32	6 743	123,86
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-46	-0,84	-46	-0,85
Avdrag för preferensaktiekapital	-1 216	-22,27	-1 216	-22,33
Återläggning derivat	-376	-6,89	9	0,17
Återläggning uppskjuten skatt	1 248	22,85	969	17,80
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	7 272	133,17	6 459	118,64

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 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr. För mer information om NP3s finansiella mål och målnuppfyllelse, se sidan 6.

Nedanstående tabell visar fördelning av teckningsoptioner för olika kategorier av medarbetare vid årets in- och utgång 2022.

Teckningsoptioner	Utestående optioner vid årets ingång	Inlösta optioner under året	Utgivna optioner under året	Utestående optioner vid årets slut
Vd	83 578	-33 808	8 242	58 012
Övriga ledande befattningshavare	104 598	-42 349	10 622	72 871
Övriga anställda	424 838	-160 202	75 628	340 264
Totalt	613 014	-236 359	94 492	471 147

Not 21 Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden består till största delen av temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter och obeskattade reserver med avdrag för uppskjutna skattefordringar hänförliga till derivatinstrument samt underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av årets och tidigare års skattemässiga förluster som rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 29 mkr.

Koncernen	2022	2021
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	77	-2
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-6	-7
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	1 002	846
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga temporära skillnader	3	3
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	172	129
Summa uppskjuten skatt	1 248	969

Årets förändring av uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskottsavdrag	Övriga temporära skillnader	Obeskattade reserver
Uppskjuten skatt					
Per den 1 januari 2021	500	-16	-8	1	91
Redovisat över resultaträkningen	347	14	1	2	36
Förvärv/försäljning av fastighet	-1	-	-	-	2
31 december 2021	846	-2	-7	3	129
Per den 1 januari 2022	846	-2	-7	3	129
Redovisat över resultaträkningen	153	79	1	-	43
Förvärv/försäljning av fastighet	3	-	-	-	-
31 december 2022	1 002	77	-6	3	172

Not 22 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 12 353 mkr (10 467) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 118 mkr (106). De räntebärande låneskulderna exklusive skulder avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till 12 235 mkr (10 361) varav bankfinansiering 9 769 mkr (7 172), certifikatslån 145 mkr (900), obligationslån 2 319 mkr (2 300), övriga räntebärande skulder 44 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna med 42 mkr (53).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec	Säkerställda certifikat- och banklån ¹⁾				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
-12 mån	1 403	1 196	4,23	1,33	219	-	6,50	-	1 622	1 196	13	12
1-2 år	2 183	571	3,90	2,00	1 700	600	5,65	3,90	3 883	1 171	32	11
2-3 år	2 065	1 956	4,06	1,96	400	700	9,09	3,79	2 465	2 656	20	26
3-4 år	3 573	881	4,16	1,97	-	1 000	-	3,15	3 573	1 881	29	18
4-5 år	639	3 414	3,71	1,91	-	-	-	-	639	3 414	5	33
5-10 år	50	54	4,32	2,08	-	-	-	-	50	54	0	1
Summa resp. genomsnitt	9 914	8 072	4,06	1,85	2 319	2 300	6,33	3,54	12 233	10 372	100	100

1) Certifikat om 145 mkr ingår i säkerställda lån med förfall inom 12 månader för år 2022. För år 2021 var summan för certifikat 900 mkr.

Forts. Not 22 Räntebärande skulder

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
31 dec								
-12 mån	-3 825	-3 725	8 408	6 609	5,54	3,54	69	64
1-2 år	-	200	0	238	0	0,59	0	2
2-3 år	200	500	200	500	0,29	0,69	2	5
3-4 år	500	725	500	725	0,58	1,43	4	7
4-5 år	400	500	400	500	0,42	0,58	3	5
5-10 år	2 725	1 800	2 725	1 800	1,48	0,59	22	17
Summa resp. genomsnitt	0	0	12 233	10 372	4,18	2,53	100	100

Likvidflöden - framtida räntebetalningar

	Krediter	Derivat	Totala inbetalningar
-12 mån	-523	39	-484
1-2 år	-375	39	-337
2-3 år	-238	37	-201
3-4 år	-87	32	-55
4-5 år	-10	27	17
5- år	-28	44	16
Summa	-1 262	218	-1 043

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen

	2022	2021
-12 mån	42	9
1-2 år	-	31
5- år	2	2
Summa	44	42
Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen	2022	2021
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	97	101

Ovan redogörs för framtida likviditetsflöden avseende räntebetalningar hänförliga till befintlig kredit- och derivatportfölj per bokslutsdagen. För den rörliga delen avseende krediter och räntederivat har Stibor använts över hela löptiden såsom de noterades på bokslutsdagen. Flöden för räntederivaten avser betald ränta, (derivatens fasta del) minus erhållen ränta (derivatens rörliga del). Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 1 043 mkr över återstående löptider.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabeller innehar koncernen 48 tomträttsavtal (43) vars årliga tomträttsavgälder summerar till 3 mkr

odiskonterat (3). 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.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 7 365 mkr (7 014) varav 6 891 mkr (6 020) är långfristiga och 474 mkr (994) är kortfristiga. Skulderna bestod av bankfinansiering 4 934 mkr (3 859), obligationslån 2 319 mkr (2 300), certifikatslån 145 mkr (900) och periodiserade upplåningskostnader som har minskat de räntebärande skulderna med 33 mkr (45).

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 11, värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet fanns 18 räntederivatavtal omfattande 3 825 mkr. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2025	200	16
2026	500	42
2027	400	46
2028	1 025	89
2029	1 300	119
2030	200	31
2031	200	33
Summa	3 825	376

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-, certifikats-, obligationslån och säljreverser samt upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är börsnoterade aktier, likvida medel, kundfordringar, räntederivat 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 lånefallostrukturen. För mer information om bolagets risker se avsnittet om strukturerat riskarbete, sidorna 68-72.

Räntekostnader för skulder är en väsentlig kostnadspost för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan

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

En känslighetsanalys av räntor visar att en ökning av Stibor med en procentenhet ökar NP3s räntekostnad med 84 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 finanspolicyen är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För en översikt av NP3s finansiella mål och målpåfyllelse, se sidan 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Långfristiga fordringar	118	144				
Derivat (pos)			376			
Hyresfordringar	13	6				
Övriga fordringar	63	69				
Förutbetalda kostnader	70	48				
Börsnoterade aktier			9	3		
Kassa och bank	204	269				
Derivat (neg)			-	9		
Räntebärande skulder					12 353	10 467
Leverantörsskulder					97	101
Övriga skulder					164	147
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter					329	282

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	
	2022	2021	2022	2021
Förskottsbetalda hyror	224	198	-	-
Upplupna räntekostnader	59	34	28	29
Övrigt	46	50	10	11
	329	282	38	40

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	10 517	8 679	-	-
Aktier i dotterbolag	1 757	1 554	58	58
Summa	12 274	10 233	58	58

Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	9 914	8 072

Not 27 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kr avser 3 procent (3) av inköpen och 98 procent (100) av försäljning andra företag inom den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller

administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 58 medarbetare vid årsskiftet är 56 anställda i moderbolaget och två anställda i ett av de helägda dotterbolagen.

Not 28 Transaktioner med närstående

Under året har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts.

Styrelse och ledningsgrupp är närstående till NP3. Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser

pensioner och liknande förmåner, avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och vd, se not 6.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I mitten av februari genomfördes en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier till ett pris om 230 kr per aktie. Bolaget tillfördes därmed 632,5 mkr som stärker balansräkningen vilket ger ökad flexibilitet inför kommande låneförfall samt möjlighet att genomföra värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktionsprojekt och att agera på attraktiva förvärvsmöjligheter. Nyemissionen var kraftigt övertecknad och innebär att antalet

aktier i bolaget ökar från 92 607 856 aktier till 95 357 856 aktier, fördelat på 57 357 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Bolagets aktiekapital ökar från 324 127 496 kr till 333 752 496 kr. Nyemissionen innebär en utspädning om 2,9 procent av aktierna och 4,5 procent av rösterna i förhållande till det totala antalet utestående aktier respektive röster efter nyemissionen.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 227 699 412
Årets resultat	76 989 321
Summa	1 304 688 733

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 5,00 kr/stamaktie	286 789 280
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	76 000 000
Balanseras i ny räkning	941 899 453
Summa	1 304 688 733

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 607 856 registrerade stamaktier samt 38 000 000 registrerade preferensaktier. I februari 2023 har antalet stamaktier ökat med 2 750 000 i en nyemission vilket innebär att antalet stamaktier inför årsstämman uppgår till 57 357 856. Tillkommande utdelning till följd av nyemissionen uppgår till 13 750 000 kr och ingår i ovan beräknat belopp.

Eventuellt tillkommande utdelning på nya aktier

Styrelsen har föreslagit att årsstämman i NP3 Fastigheter AB (publ) ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission om högst 5 400 000 stamaktier och högst 15 000 000 preferensaktier. Styrelsen föreslår därför att de nya aktierna som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska medföra utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de nya aktierna blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Detta innebär att rätt till utdelning enligt ovan på en ny aktie föreligger från och med den avstämningsdag som infaller efter införandet av den nya aktien i aktieboken. Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer utdelning på tillkommande stamaktier och preferensaktier att uppgå till högst 50 250 000 kr, varav högst 20 250 000 kr avser tillkommande stamaktier och högst 30 000 000 kr avser tillkommande preferensaktier. Inklusive samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier och stamaktier, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 413 039 280 kr.

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 cirka 50 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 1 244 mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 20 procent av bolagets eget kapital och 5 procent av koncernens eget kapital per bokslutsdagen. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2022 uppgick till 58 procent respektive 2,8 ggr. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr, vilket uppnås även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Tillkommande eget kapital till följd av nyemissionen i februari 2023 uppgår till 617 778 177 kr. 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 övervärde om 300 mkr efter skatt på bokslutsdagen, vilket har ökat det egna kapitalet med samma belopp.

2023, 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, dvs IFRS. Bolaget redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt 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 de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 115.

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Räntebärande låneskulder	12 235	10 361
Kortfristiga placeringar	-9	-3
Likvida medel	-204	-269
Nettoskuld	12 022	10 089
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 224	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-68
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	1 148	1 949
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 543	54 403
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	21,04	35,82
Hysesintäkter	1 551	1 238
Driftöverskott	1 149	912
Överskottsgrad, %	74	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 149	912
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	18 773	14 283
Direktavkastning, %	6,1	6,4
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	1 244	2 020
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 315	5 507
Avkastning på eget kapital, %	17,0	36,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	1 224	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-68
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	6 066	4 432
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	18,9	44,0
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 575	2 465
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 315	5 507
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	21,5	44,8
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	785	661
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 315	5 507
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,7	12,0
Nettoskuld	12 022	10 089
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoskuld	12 022	10 089
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 298	1 034
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-61	-55
Justerat driftöverskott	1 237	979
Skuldkvot, ggr	9,7	10,3
Årets resultat före skatt	1 575	2 465
Återläggning värdeförändringar	-719	-1 706
Återläggning finansiella kostnader	385	264
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-151	-158
Justerat resultat före skatt	1 090	865
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3
Nettoskuld	12 022	10 089
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 805	17 335
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 064	724
Belåningsgrad, %	57,6	55,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Balansomslutning	21 854	18 718
Soliditet, %	35,1	36,0
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-46
Antal aktier vid årets utgång, tusental	54 608	54 445
Eget kapital, kr/stamaktie	117,21	100,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-46
Återläggning derivat	-376	9
Återläggning uppskjuten skatt	1 248	969
Antal aktier vid årets utgång, tusental	54 608	54 445
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	133,17	118,64
Förvaltningsresultat	785	661
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-68
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 543	54 403
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	13,00	10,90

Definitioner

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 eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

Nettoskuld i procent av fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag och joint venture.

Direktavkastning

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.

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar i såväl koncern- som intresseföretag och joint venture.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Genomsnittlig ränta

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

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Nettoinvesteringar

Summan av förvärvade fastigheter, direkt och via bolag, samt investeringar i projekt och intresseföretag och joint venture med avdrag för försäljningspris på fastigheter som avyttrats, direkt och via bolag, samt med avdrag för avyttrade andelar i intresseföretag och joint venture.

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 värdeförändringar, finansiella kostnader och resultat från andelar i intresseföretag och joint venture (exkl. utdelning), 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.

Tillträdde fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdde fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

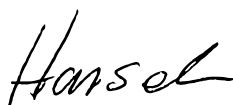
Årsredovisningens undertecknande

Styrelse 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 4 april 2023



Åsa Bergström
Ledamot



Hans-Olov Blom
Ledamot



Mia Bäckvall Juhlin
Ledamot



Anders Nilsson
Ledamot



Nils Styf
Ordförande



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2023



Peter Dahllöf
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 för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 73-83 och hållbarhetsrapporten på sidorna 43-64. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-116 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 2022 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 2022 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 73-83 och hållbarhetsrapporten på sidorna 43-64. 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 10 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 95-98 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 19 805 Mkr per den 31 december 2022, vilket utgör ca 90 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2022 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 stickprovvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

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

Förvärv och avyttringar

Se not 1 *Redovisningsprinciper* och not 10 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 95-98 och 102-103 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2022 investerat i fastigheter för totalt 2 304 Mkr, varav 1 662 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 176 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-39, 43-64 samt 73-83. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 felaktig-

heter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB för år 2022 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 fortlöpande 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.

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 Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för NP3 Fastigheter AB för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NP3 Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande

direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga

om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 73-83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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. Upplýsingar 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 43-64 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, 101 27, Stockholm, utsågs till NP3 Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 4 maj 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Stockholm den 5 april 2023

KPMG AB



Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

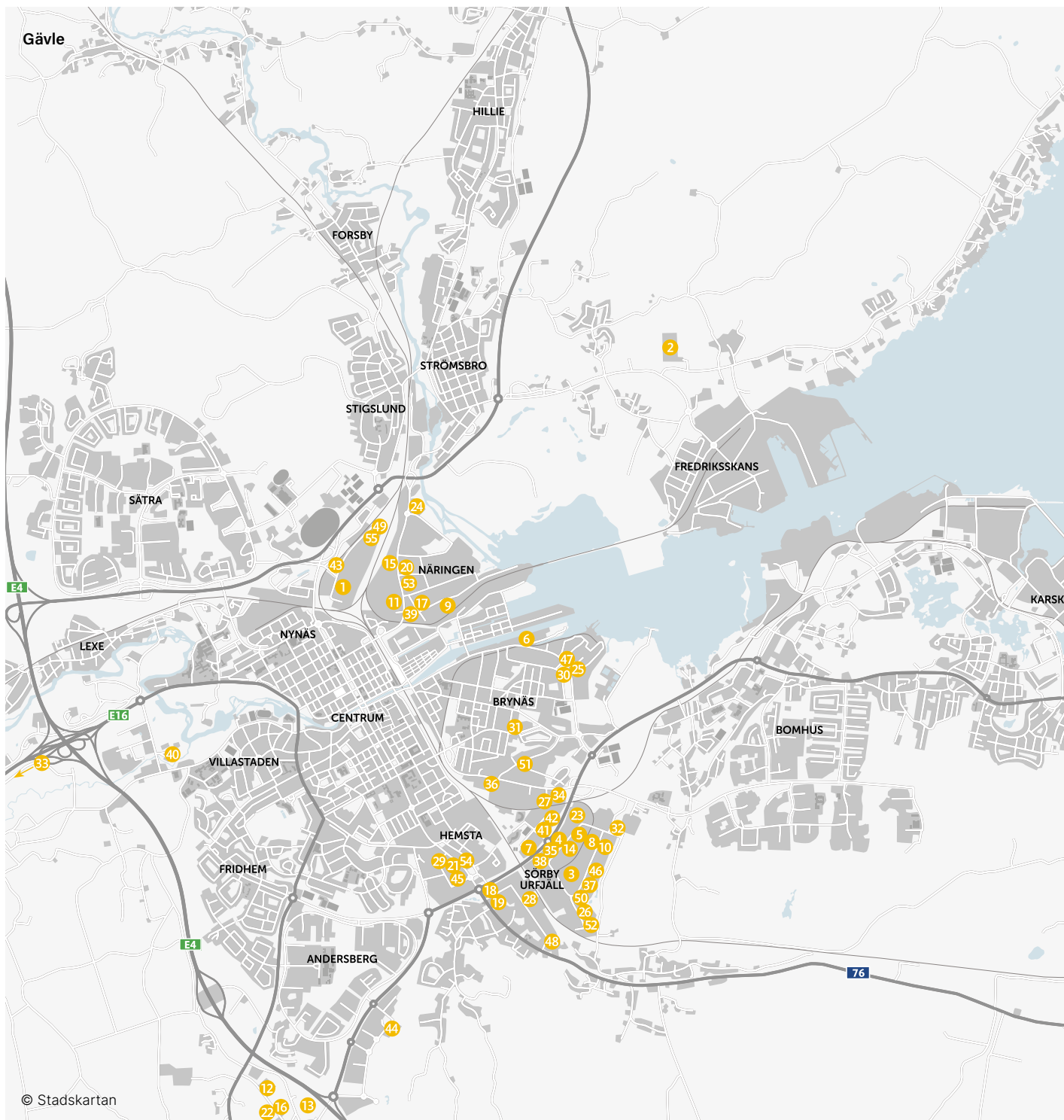
Fastighetsförteckning

Affärsområde Sundsvall											
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Sundsvall											
1	Köpstaden 23	Bultgatan 12	Sundsvall	Industri	21 368	63	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345
2	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 686	64	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 345
3	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	12 049	65	Tuna-Ängom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327
4	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	7 984	66	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279
5	Sköns Prästbord 1:50	N. Förmansvägen 17	Sundsvall	Handel	6 296	67	Berge 2:6	Lärilingsgatan 13A	Sundsvall	Industri	1 195
6	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	6 289	68	Sköns Prästbbord 2:6	Timmervägen 6A	Sundsvall	Logistik	1 153
7	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 081	69	Sköns Prästbord 1:88	Lärlingsvägen 7	Sundsvall	Industri	1 135
8	Sköns Prästbord 1:53	Lärilingsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 694	70	Slagan 6	Axvägen 16	Sundsvall	Industri	1 131
9	Sköns Prästbord 1:54	Skråvägen 2	Sundsvall	Logistik	5 598	71	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
10	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C, G	Sundsvall	Kontor	5 385	72	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
11	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983	73	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
12	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604	74	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	988
13	Nacksta 5:28	Bultgatan 20A-C	Sundsvall	Industri	4 430	75	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
14	Vandringsmannen 2	Gärdevägen 1	Sundsvall	Industri	4 240	76	Sköns Prästbord 1:68	Södra Förmansvägen 7	Sundsvall	Industri	750
15	Dingersjö 3:58	Njurundavägen 103	Sundsvall	Industri	4 012	77	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	656
16	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000	78	Kvissle 1:124	Njurundavägen 105	Sundsvall	Industri	533
17	Klökan 1:17	Lagbasvägen 1	Sundsvall	Industri	3 974	79	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
18	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Sundsvall	Industri	3 865	80	Granlo 3:369	Linköpingsvägen 5	Sundsvall	Industri	455
19	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822	81	Huggsta 1:173	Johannedalsv. 65A	Sundsvall	Industri	383
20	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	Handel	3 822	82	Bergsåker 5:12	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
21	Målås 4:6	N. Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800	83	Bergsåker 5:18	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
22	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 738	84	Granlo 3:391	Lindköpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	-
23	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 716	85	Lillhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	-
24	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	3 608	86	Ljusta 7:3	Antennvägen 24	Sundsvall	Mark	-
25	Sköns Prästbord 1:71	Gesällvägen 7B	Sundsvall	Logistik	3 565	87	Högom 3:16	Mejselvägen 13	Sundsvall	Mark	-
26	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425	88	Högom 3:218	Mejselvägen 14	Sundsvall	Mark	-
27	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 311	89	Sköns Prästbord 1:100	Arbetsledarvägen	Sundsvall	Övrigt	-
28	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245	Härnösand					
29	Målås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234		Nässland 4:1	Nässland 120	Härnösand	Industri	3 288
30	Linjeförmannen 7	Bäckebovägen 12	Sundsvall	Industri	3 198		Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 195
31	Sköns Prästbord 1:96	Klökanvägen 10	Sundsvall	Industri	2 990		Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
32	Sköns Prästbord 1:65	N. Förmansvägen 20	Sundsvall	Industri	2 898		Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 439
33	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	2 788		Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
34	Berge 2:4	Skråvägen 3	Sundsvall	Industri	2 785		Ängbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
35	Målås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	2 768	Timrå					
36	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Logistik	2 715	1	Vivstamon 1:32	Per Uddéns Väg 17, 20	Timrå	Industri	7 873
37	Sköns Prästbord 1:47	S. Förmansvägen 4	Sundsvall	Industri	2 667	2	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 953
38	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	Logistik	2 635	3	Vivstamon 1:53	Per Uddéns Väg 13	Timrå	Industri	6 646
39	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 538	4	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
40	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 506	5	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 177
41	Nolby 7:142	Svartviksvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 459	6	Vivsta 13:84	Årvåltsvägen 10	Timrå	Övrigt	4 509
42	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456	7	Vivstamon 1:86	Årvåltsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
43	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424	8	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 415
44	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 420	9	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 411
45	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 397	10	Norrberge 1:116	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
46	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 349	11	Vivstamon 1:17	Terminalvägen 20-24	Timrå	Övrigt	2 856
47	Vävsleden 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 307	12	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 088
48	Sköns Prästbord 1:91	N. Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993	13	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	1 989
49	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988	14	Vivstamon 1:35	Terminalvägen 6	Timrå	Industri	1 745
50	Ljusta 1:11	Gesällvägen 7C	Sundsvall	Handel	1 956	15	Vivstamon 1:54	Svarvarvägen 8	Timrå	Industri	1 650
51	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 863	16	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725
52	Sköns Prästbord 1:62	Lärilingsvägen 2-4	Sundsvall	Handel	1 844	Sollefteå					
53	Rosenborg 4	Kolvägen 14B	Sundsvall	Kontor	1 800		Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	45 985
54	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	Industri	1 800		Orren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
55	Vävsleden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 765		Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
56	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 721		Tröskan 1 o 3	Gamla vägen 3	Sollefteå	Övrigt	796
57	Sköns Prästbord 1:94	Lärilingsvägen 6	Sundsvall	Handel	1 686		Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	-
58	Vävsleden 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 668	Övriga					
59	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 542		Fiskja 15:2	Aspåsvägen 14	Kramfors	Industri	17 100
60	Lillhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 463		Norrånet 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 546
61	Sköns Prästbord 1:67	S. Förmansvägen 5A	Sundsvall	Handel	1 447		Furulund 6:1	Kungsgatan 51	Hudiksvall	Handel	2 993
62	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Industri	1 395		Rösta 13:1	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	Industri	329

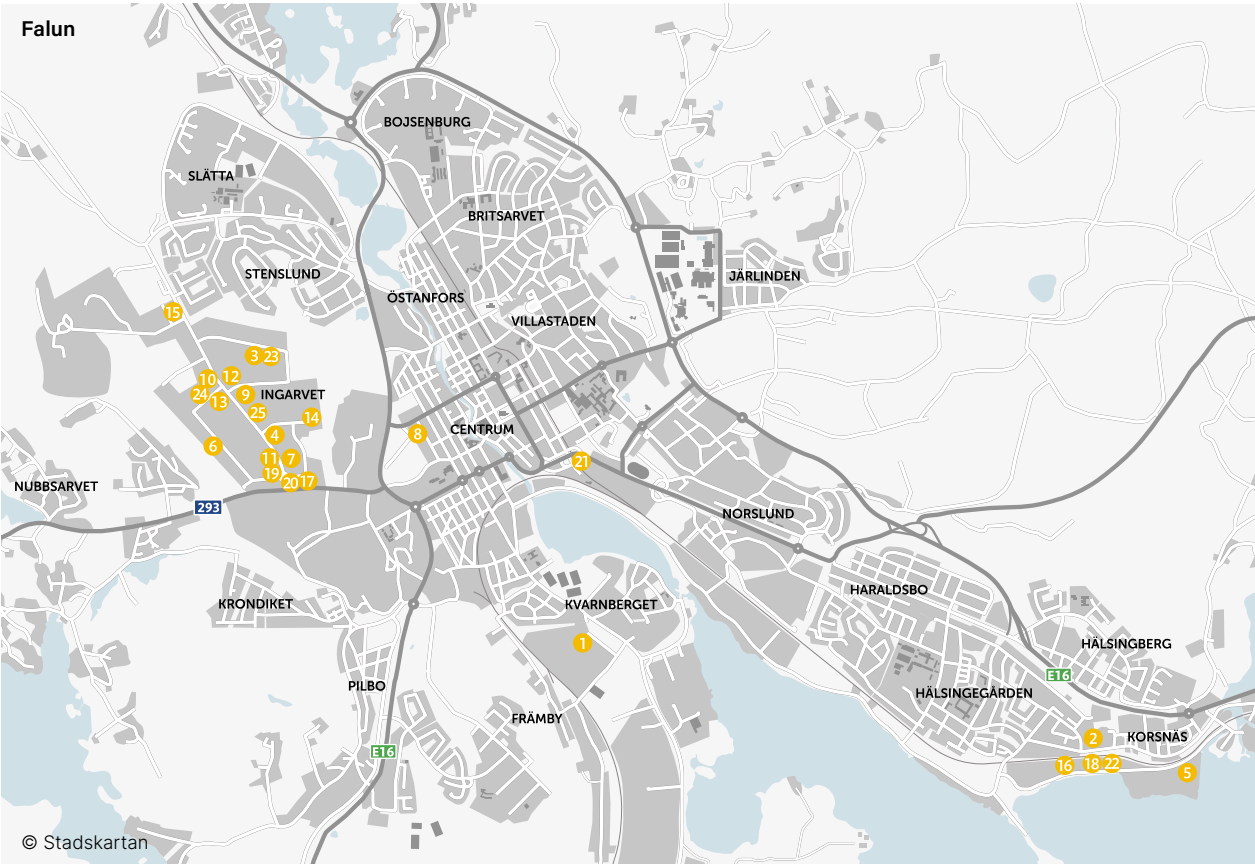
Fastighetsförteckning

Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gävle											
1	Näringen 5:15	Lötängsgatan	Gävle	Industri	25 000	43	Näringen 6:4	Lötängsgatan 13	Gävle	Industri	1 520
2	Fredriksskans 15:16	Bönavägen 55	Gävle	Industri	13 911	44	Hemlingby 49:30	Ingenjörsgatan 18	Gävle	Industri	1 500
3	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarskvägen 10	Gävle	Industri	13 612	45	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455
4	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarskvägen 1-3	Gävle	Industri	10 172	46	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarskvägen 19	Gävle	Industri	1 280
5	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarskvägen 4	Gävle	Logistik	9 992	47	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	1 145
6	Brynäs 86:1	Södra Skeppsbron 35	Gävle	Handel	7 680	48	Hemlingby 20:16	Kryddstigen 41	Gävle	Industri	965
7	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsgratan 2-4	Gävle	Industri	6 811	49	Näringen 3:3	Lötängsgatan 20	Gävle	Industri	954
8	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarskvägen 6	Gävle	Kontor	6 773	50	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarskvägen 25	Gävle	Industri	927
9	Näringen 16:6	Kanalvägen 4-10	Gävle	Industri	6 679	51	Sörby Urfjäll 4:2	Industrigatan 8	Gävle	Industri	785
10	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarskvägen 15	Gävle	Industri	6 238	52	Järvsta 63:4	Utgjordsvägen 13	Gävle	Industri	760
11	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	Gävle	Industri	5 945	53	Näringen 12:2	Snäppvägen 4	Gävle	Industri	602
12	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14	Gävle	Logistik	5 750	54	Hemsta 17:23	Ryningsgatan 10	Gävle	Övrigt	390
13	Andersberg 14:43	Ersbogatan 4	Gävle	Industri	5 211	55	Näringen 3:4	Lötängsgatan 22	Gävle	Mark	0
14	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarskvägen 2	Gävle	Logistik	5 198	Bollnäs					
15	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	4 954		Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
16	Andersberg 14:42	Ersbogatan 12	Gävle	Industri	4 797		Häggesta 8:50, 51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
17	Näringen 14:4	Kanalvägen 1-3	Gävle	Kontor	4 693		Broåker 8	Västra Stationsgatan 8	Bollnäs	Kontor	3 140
18	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	Gävle	Övrigt	4 635		Säversta 4:101	Skidvägen 7-9	Bollnäs	Industri	2 244
19	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500		Säversta 7:117	Myrgränd 1	Bollnäs	Industri	1 783
20	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	Gävle	Industri	4 452		Häggesta 4:19	Häggestavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680
21	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Gävle	Handel	3 863	Sandviken					
22	Andersberg 14:36	Katrineborgsgatan 10	Gävle	Logistik	3 829		Blixten 5	Blixtvägen 15	Sandviken	Industri	2 400
23	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarskvägen 5-7	Gävle	Industri	3 486		Eldaren 13	Förrådsgatan 12	Sandviken	Kontor	1 843
24	Näringen 25:1, 25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461		Mom 14:4	Ovansjövägen 303	Sandviken	Industri	1 808
25	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 448		Svarvaren 14	Förrådsgatan 7	Sandviken	Industri	1 153
26	Järvsta 63:3	Utgjordsvägen 9	Gävle	Industri	3 094		Svarvaren 11	Industrivägen 14	Sandviken	Industri	970
27	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Handel	3 088		Knapermusvreten 7	Högbovägen 49	Sandviken	Industri	824
28	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054		Tuna 3:1		Sandviken	Mark	0
29	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	Gävle	Kontor	3 009	Söderhamn					
30	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575		Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, 125	Söderhamn	Övrigt	2 674
31	Brynäs 63:6, 63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508		Brädgården 3:12	Arend Stykes Väg 11	Söderhamn	Industri	2 314
32	Sörby Urfjäll 36:5	Blomsterängsvägen 3	Gävle	Industri	2 500		Vråken 8	Brädgårdsgatan 6	Söderhamn	Kontor	1 950
33	Nybo 3:43	Valbovägen 177	Gävle	Industri	2 451						
34	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350						
35	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarskvägen 35	Gävle	Industri	2 199						
36	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	2 118						
37	Sörby Urfjäll 34:5	Utmarskvägen 23	Gävle	Industri	1 999						
38	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarskvägen 37	Gävle	Kontor	1 990						
39	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	Gävle	Industri	1 975						
40	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962						
41	Sörby Urfjäll 26:1	Växelgatan 2	Gävle	Handel	1 760						
42	Sörby Urfjäll 26:2	Rälsgratan 10	Gävle	Industri	1 564						

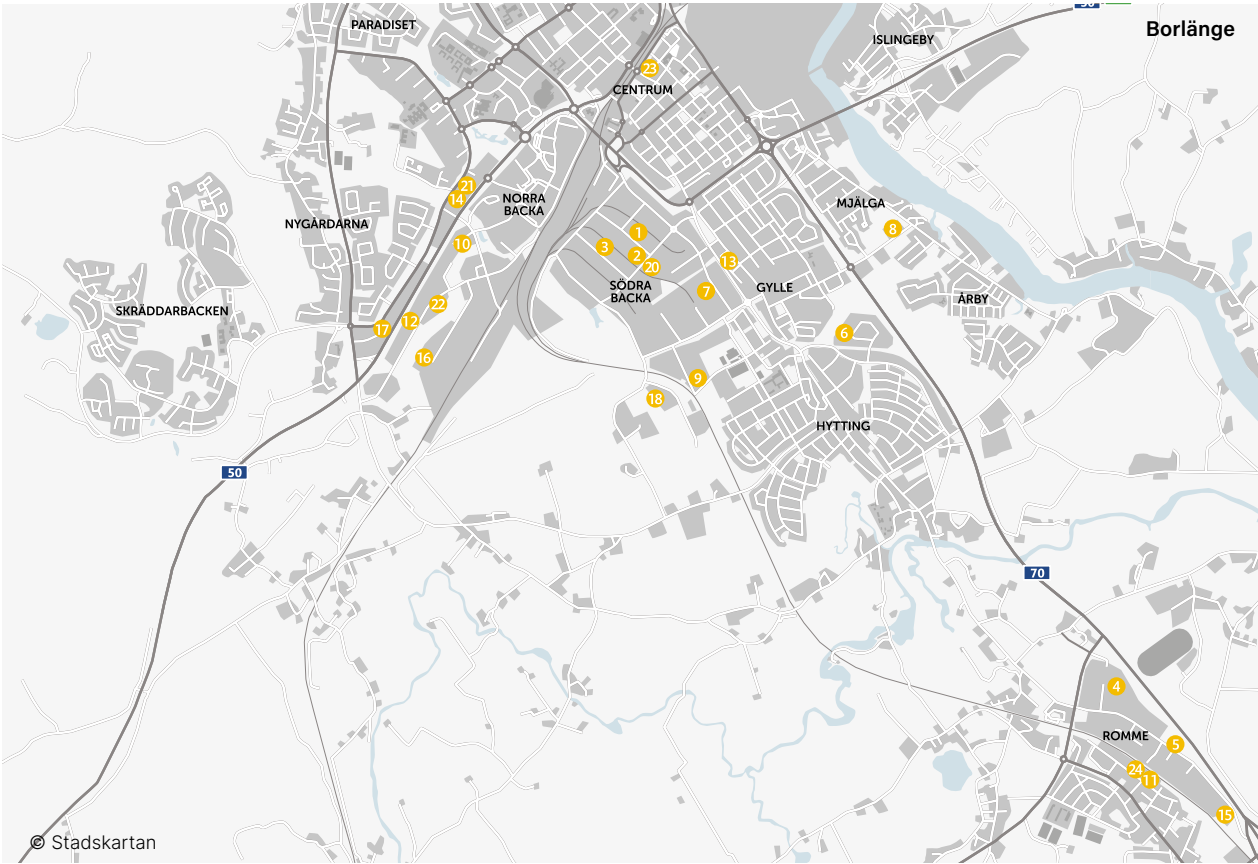


Fastighetsförteckning



Affärsområde Dalarna

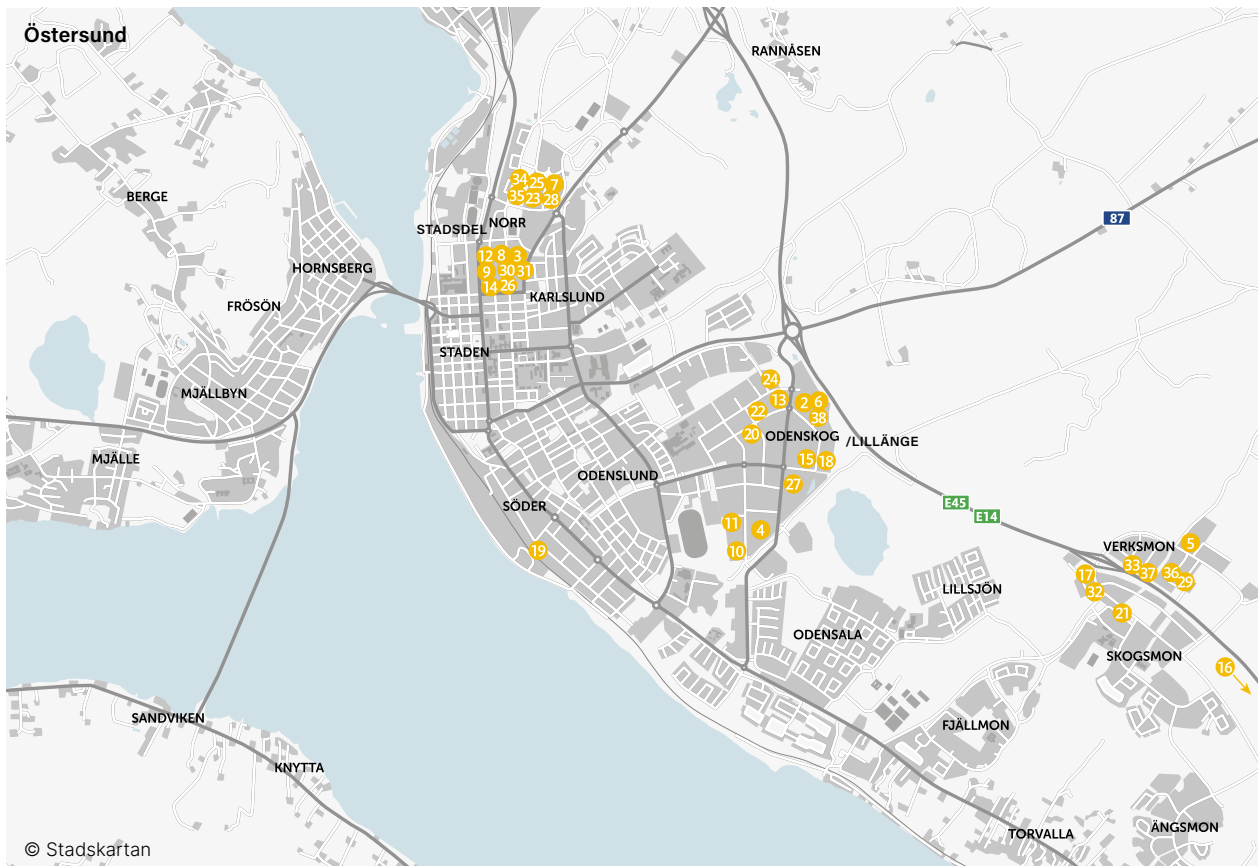
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Falun											
1	Främby 1:56	Främbyvägen 6	Falun	Industri	61 581	24	Falun 8:7	Tullkammaregatan 2	Falun	Kontor	756
2	Hälsinggården 1:427	Lövåsvägen 26	Falun	Logistik	10 800	25	Hälsinggården 1:499	Roxnåsvägen 4	Falun	Kontor	730
3	Ingarvsskogen 10	Västermalmsv. 13	Falun	Industri	9 641	26	Ingarvsskogen 7	Västermalmsv. 11A	Falun	Kontor	729
4	Ingarvsmynnen 3 & 4	Ingarvsvägen 6	Falun	Industri	8 540	27	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450
5	Korsnäs 3:7	Roxnåsvägen 13	Falun	Industri	8 240	28	Ingarvsmon 4	Ingarvsvägen	Falun	Övrigt	0
6	Riset 4	Matsarvsvägen 7	Falun	Industri	6 912						
7	Ingarvsmynnen 1	Ingarvsvägen 2	Falun	Handel	6 285						
8	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Falun	Handel	4 507						
9	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2-4	Falun	Handel	4 223						
10	Ingarvsbacken 6	Västermalmsvägen 10	Falun	Industri	3 756						
11	Lunsta 4	Ingarvsvägen 13	Falun	Handel	3 432						
12	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Falun	Handel	3 324						
13	Ingarvsbacken 2	Västermalmsvägen 2	Falun	Industri	3 190						
14	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Falun	Industri	2 784						
15	Västra Tullen 3	Matsarvsvägen 16	Falun	Handel	2 533						
16	Vägverket 2	Zettergrens väg 14	Falun	Handel	2 415						
17	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2	Falun	Kontor	2 122						
18	Hälsinggården 1:68	Roxnåsvägen 10	Falun	Industri	1 487						
19	Hyttberget 2	Yxhammargatan 3	Falun	Industri	1 256						
20	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184						
21	Hälsinggården 1:498	Roxnåsvägen 6	Falun	Kontor	990						
22	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	870						
23	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855						



Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Borlänge						Leksand					
1	Ässjan 1	Gesällgatan 3-7	Borlänge	Logistik	18 268	Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Leksand	Handel	6 851	
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	Logistik	18 117	Noret 37:5	Lima Kersbacken 2	Leksand	Industri	1 564	
3	Banvakten 1	Hejargatan 4-8	Borlänge	Industri	15 011	Övermo 2:43	Övermo Moskogsv. 27	Leksand	Industri	1 051	
4	Buskåker 4:13	Tunavägen 277B	Borlänge	Industri	11 895	Mora					
5	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	7 069	Utmeland 47:27 o 47:28	Tallvägen 7	Mora	Industri	9 931	
6	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Borlänge	Industri	6 487	Östnor 171:2, 167:3	Landsvägen 52	Mora	Industri	8 500	
7	Hammaren 6	Hammargatan 4	Borlänge	Industri	5 791	Öna 394:12	Brudtallsvägen 14A-F	Mora	Industri	4 948	
8	Bänken 1	Gyllehemsvägen 35	Borlänge	Industri	4 962	Utmeland 47:34	Örjasvägen 11	Mora	Logistik	4 820	
9	Grepén 1	Mejselgatan 9	Borlänge	Logistik	3 925	Östnor 107:6	Landsvägen 11A-D, 19	Mora	Industri	4 667	
10	Lantmätaren 3 o 4	Ritargatan 4	Borlänge	Övrigt	3 791	Noret 52:43	Skålmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 027	
11	Buskåker 3:13	Kvarngatan 13	Borlänge	Industri	3 658	Utmeland 89:256	Mossvägen 1	Mora	Industri	3 766	
12	Teknikern 2	Gjutaregatan 40	Borlänge	Handel	3 418	Stranden 55:4	Tingsnäs. 21A-B	Mora	Industri	3 456	
13	Separatoren 2	Källstigen 1	Borlänge	Handel	3 318	Noret 159:7	Tallvägen 7	Mora	Industri	1 320	
14	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Borlänge	Handel	2 889	Övriga					
15	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Borlänge	Logistik	2 420	Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356	
16	Pinnpojken 3 o 4	Planerargatan 12-14	Borlänge	Industri	2 286	Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999	
17	Kalkylatorn 7	Projektgatan 7	Borlänge	Handel	2 190	Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951	
18	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985						
19	Kolbotten 2	Kolargatan 3	Borlänge	Industri	1 561						
20	Släggan 2	Mästargatan 7	Borlänge	Kontor	1 550						
21	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493						
22	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877						
23	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355						
24	Buskåker 3:17	Kvarngatan 14	Borlänge	Mark	0						

Fastighetsförteckning



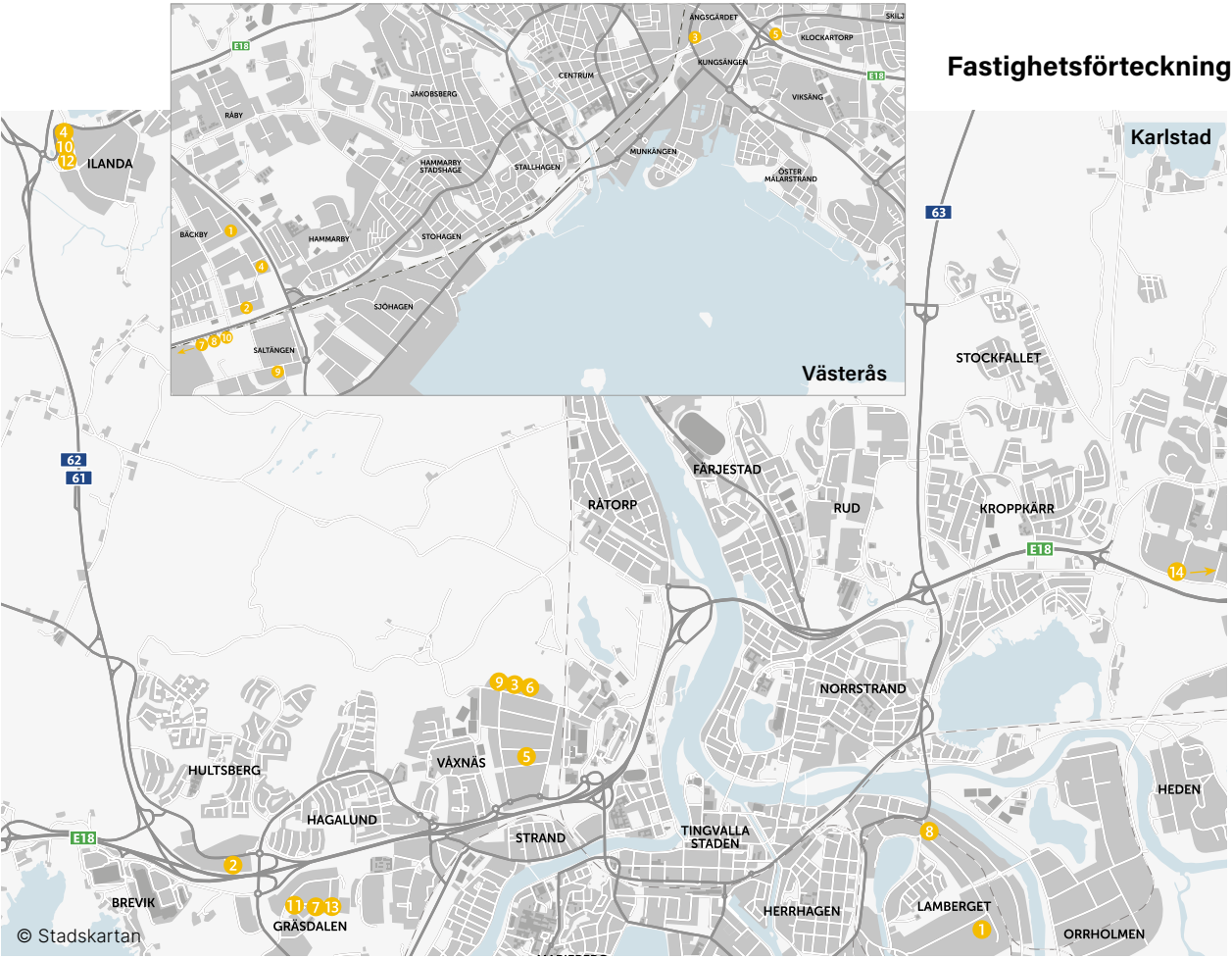
Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Östersund					
1	Lokomotivet 2	Kännåsvägen 13	Östersund	Industri	23 435
2	Ångvälden 5	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	12 548
3	Lugnet 7	Armégränd 3-7	Östersund	Kontor	11 326
4	Hejaren 5	Hagvägen 30	Östersund	Industri	11 075
5	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235
6	Ångvälden 7	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	8 167
7	Lastbilen 1	Arenavägen 4	Östersund	Industri	7 769
8	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Östersund	Kontor	6 943
9	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Östersund	Övrigt	5 603
10	Svarven 6	Odenskogsvägen 42	Östersund	Industri	5 527
11	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Östersund	Industri	5 328
12	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Östersund	Övrigt	5 169
13	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 720
14	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Östersund	Kontor	4 469
15	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Östersund	Handel	4 014
16	Brunflo-Ånge 3:1	Centrumvägen 55	Brunflo	Industri	3 834
17	Motorsågen 3	Kolarevägen 8	Östersund	Industri	2 856
18	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Östersund	Handel	2 492
19	Lången 7	Bangårdsgatan 30	Östersund	Industri	2 135
20	Traktorn 1	Vallvägen 6	Östersund	Handel	2 025
21	Busken 1	Splintvägen 5	Östersund	Kontor	2 012
22	Trucken 7	Chaufförvägen 17	Östersund	Industri	1 925

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
23	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3	Östersund	Kontor	1 864
24	Nyckelpigan 4	Inspektörsvägen 19	Östersund	Kontor	1 585
25	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Östersund	Kontor	1 516
26	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Östersund	Kontor	1 466
27	Bandsågen 11	Hagvägen 17	Östersund	Industri	1 305
28	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Östersund	Handel	1 296
29	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Östersund	Industri	1 281
30	Lugnet 11	Infanterigatan 21	Östersund	Kontor	1 020
31	Fältjägaren 11	Kanslihusgränd 5	Östersund	Kontor	950
32	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	Östersund	Industri	935
33	Flottaren 1 o 3	Plankvägen 4	Östersund	Industri	660
34	Hjultraktorn 4	Arenavägen 5	Östersund	Mark	-
35	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Östersund	Mark	-
36	Virkesmätaren 6	Störvägen 9	Östersund	Mark	-
37	Flottaren 4	Plankvägen 8	Östersund	Mark	-
38	Ångvälden 4	Speditörvägen 3	Östersund	Mark	-

Övriga

Namn 3:1	Myrviksvägen 22	Berg	Industri	1 042
Kånkback 1:246	Kånkback 106	Ragunda	Industri	1 027
Så 2:91		Åre	Mark	-



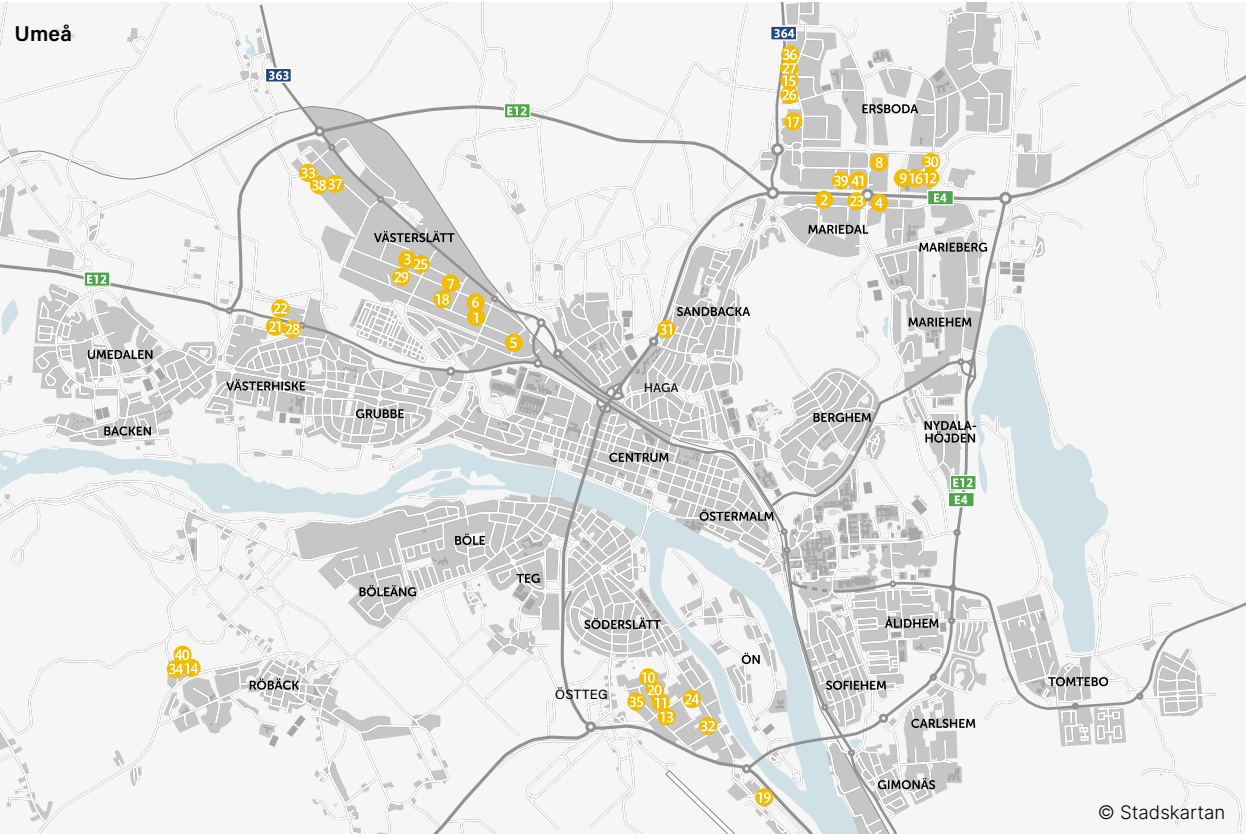
Fastighetsförteckning

Affärsområde Mellansverige

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Karlstad					
1	Städet 2	Gjuterigatan 38A-D	Karlstad	Industri	19 599
2	Planeraren 9	Körkarlsvägen 1-3	Karlstad	Industri	8 627
3	Ratten 15	Säterivägen 20A	Karlstad	Kontor	2 429
4	Ilanda 1:47	Fjärrviksvägen 2A	Karlstad	Industri	2 153
5	Spärren 2	Spärrgatan 7	Karlstad	Industri	1 954
6	Ratten 10	Säterivägen 18	Karlstad	Kontor	1 825
7	Gräsmattan 7	Frögatan 14	Karlstad	Industri	1 785
8	Hammaren 1	Gjuterigatan 1	Karlstad	Industri	1 644
9	Ratten 13	Säterivägen 20	Karlstad	Kontor	1 630
10	Ilanda 1:37	Fjärrviksvägen 2	Karlstad	Industri	1 326
11	Grässtrået 1	Gräsdalsgatan 4	Karlstad	Kontor	1 309
12	Ilanda 1:54	Fjärrviksvägen 2B, 4A	Karlstad	Industri	1 192
13	Gräsmattan 8	Frögatan 16	Karlstad	Industri	1 000
14	Busterud 1:160	Bråtebacksvägen 22	Karlstad	Industri	911
Västerås					
1	Härdsmidet 1	Ånghammargatan 6-8	Västerås	Industri	11 999
2	Hjulsmeden 4	Gjutjärnsgatan 4	Västerås	Handel	4 017
3	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	Industri	3 580
4	Blästerugnen 3	Kokillgatan 9	Västerås	Industri	2 475
5	Fanjunkaren 2	Klockartorpsgatan 16	Västerås	Övrigt	2 411
6	Velin 8	Fältnätargatan 16	Västerås	Industri	1 428

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
7	Krogen 1	Långängskrogen 7	Västerås	Industri	1 286
8	Vårdshuset 2	Gilltunavägen 4	Västerås	Industri	1 130
9	Munkboängen 4	Saltängsvägen 27	Västerås	Industri	1 081
10	Krogen 2	Långängskrogen 9	Västerås	Industri	360
Övriga					
	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	Industri	10 331
	Vägskälet 15 o 16	Rönngatan 2-6	Katrineholm	Industri	5 636
	Hallstahammar-Nibble 1:140	Cementvägen 4	Hallstahammar	Industri	4 414
	Hedkärr 1:24	Herrestads Torp 354	Uddevalla	Handel	4 000
	Guldet 1	Södra Metallvägen 1	Skövde	Handel	3 373
	Ormbunken 8	Industrigatan 9	Mariestad	Handel	3 271
	Odonet 1	Moränvägen 2	Motala	Handel	2 479
	Neutronen 4	Argongatan 83	Örebro	Industri	1 697
	Generatorn 2	Turbinvägen 5	Motala	Industri	1 564
	Halla-Stenbacken 1:102	Fossumsbergsv. 1	Uddevalla	Industri	1 518
	Nollplanet 8	Fabrikgatan 7	Eskilstuna	Industri	1 251
	Draken 19	Hangarvägen 11	Karlskoga	Industri	799
	Lindeshyttan 5:5	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	Industri	789
	Silvret 2	Kromgatan 5	Kristinehamn	Industri	639
	Svärdet 5	Gasverksvägen 3A	Nyköping	Industri	600
	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	Mark	0

Fastighetsförteckning

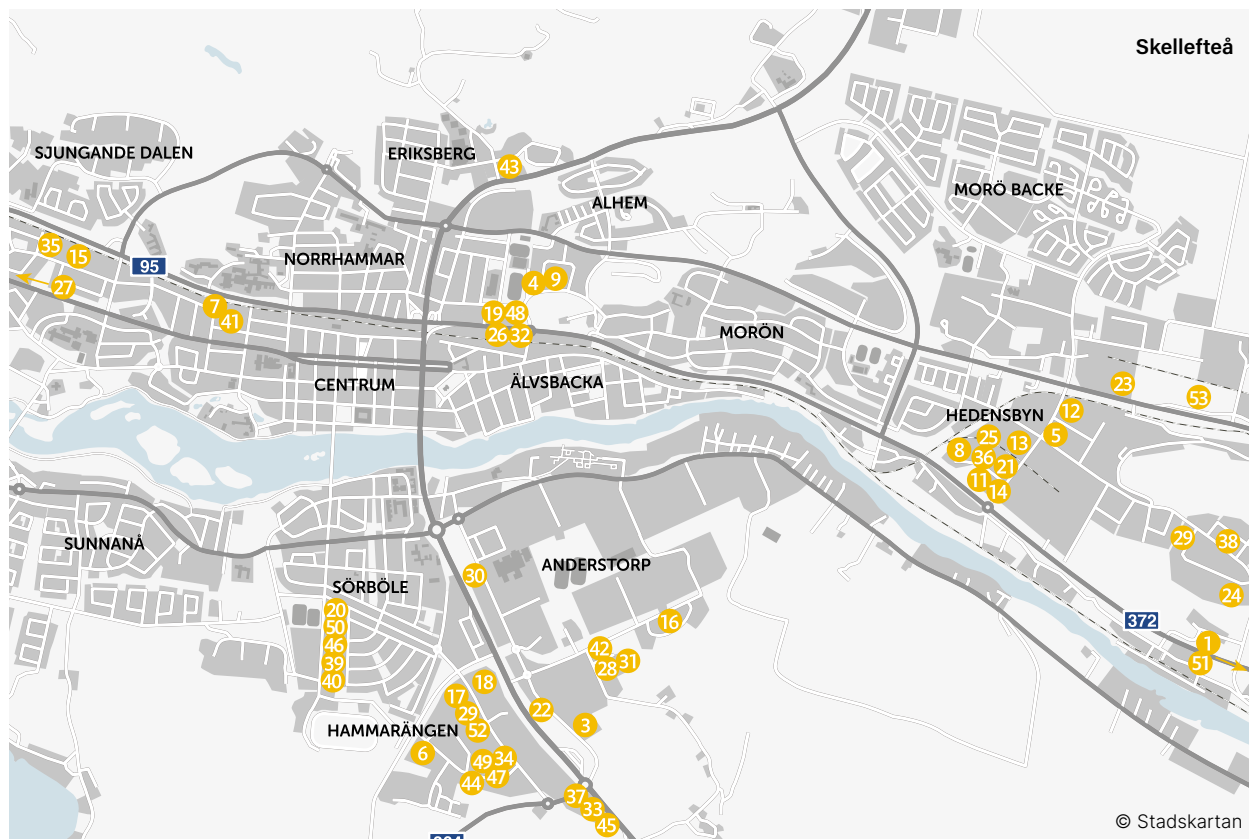


Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Umeå					
1	Vevstaken 9	Spårvägen 10	Umeå	Handel	11 421
2	Björnjägaren 3	Björnvägen 7	Umeå	Handel	11 292
3	Ledningen 1	Strömvägen 3-5	Umeå	Övrigt	9 926
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Umeå	Kontor	8 531
5	Rälsbussen 5	Industrivägen 2	Umeå	Industri	7 671
6	Generatoren 7	Förrådsvägen 11-15	Umeå	Handel	6 939
7	Rälen 3	Förrådsvägen 12	Umeå	Industri	5 498
8	Laven 2	Formvägen 16	Umeå	Kontor	5 219
9	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Umeå	Handel	5 200
10	Schablonen 6	Lärlingsgatan 10-14	Umeå	Industri	5 127
11	Matrisen 6	Lärlingsgatan 1	Umeå	Kontor	4 669
12	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 635
13	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Umeå	Kontor	4 599
14	Röbäck 30:94	Täktvägen 4	Umeå	Industri	4 487
15	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Umeå	Övrigt	4 328
16	Cementgjuteriet 6	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 116
17	Länken 2 o 3	Gräddvägen 3	Umeå	Handel	3 574
18	Pumpen 2	Spårvägen 18	Umeå	Industri	3 371
19	Flygaren 1 o 3	Flygplatsvägen 19	Umeå	Kontor	3 155
20	Matrisen 2	Lärlingsgatan 9	Umeå	Handel	2 850
21	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8-10	Umeå	Industri	2 760
22	Rödbergsmyran 8	Spinnväg 15	Umeå	Handel	2 641
23	Björnjägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	Handel	2 461
24	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	Kontor	2 430

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
25	Ledningen 2	Strömvägen 1	Umeå	Industri	2 083
26	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Umeå	Logistik	2 068
27	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Umeå	Övrigt	2 058
28	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Umeå	Industri	1 829
29	Spänningen 5	Förrådsvägen 23	Umeå	Handel	1 687
30	Bruket 2	Bruksvägen 3	Umeå	Industri	1 680
31	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Handel	1 562
32	Maskinen 7	Lärlingsgatan 41	Umeå	Industri	1 506
33	Mätaren 1	Kabelvägen 1	Umeå	Industri	1 500
34	Röbäck 30:95	Täktvägen 2	Umeå	Industri	1 450
35	Schablonen 3	Lärlingsgatan 20	Umeå	Kontor	1 409
36	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	Handel	1 360
37	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	Umeå	Logistik	1 200
38	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	Logistik	899
39	Singeln 17	Formvägen 10	Umeå	Kontor	857
40	Röbäck 30:113	Täktvägen 6	Umeå	Industri	849
41	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	Kontor	515

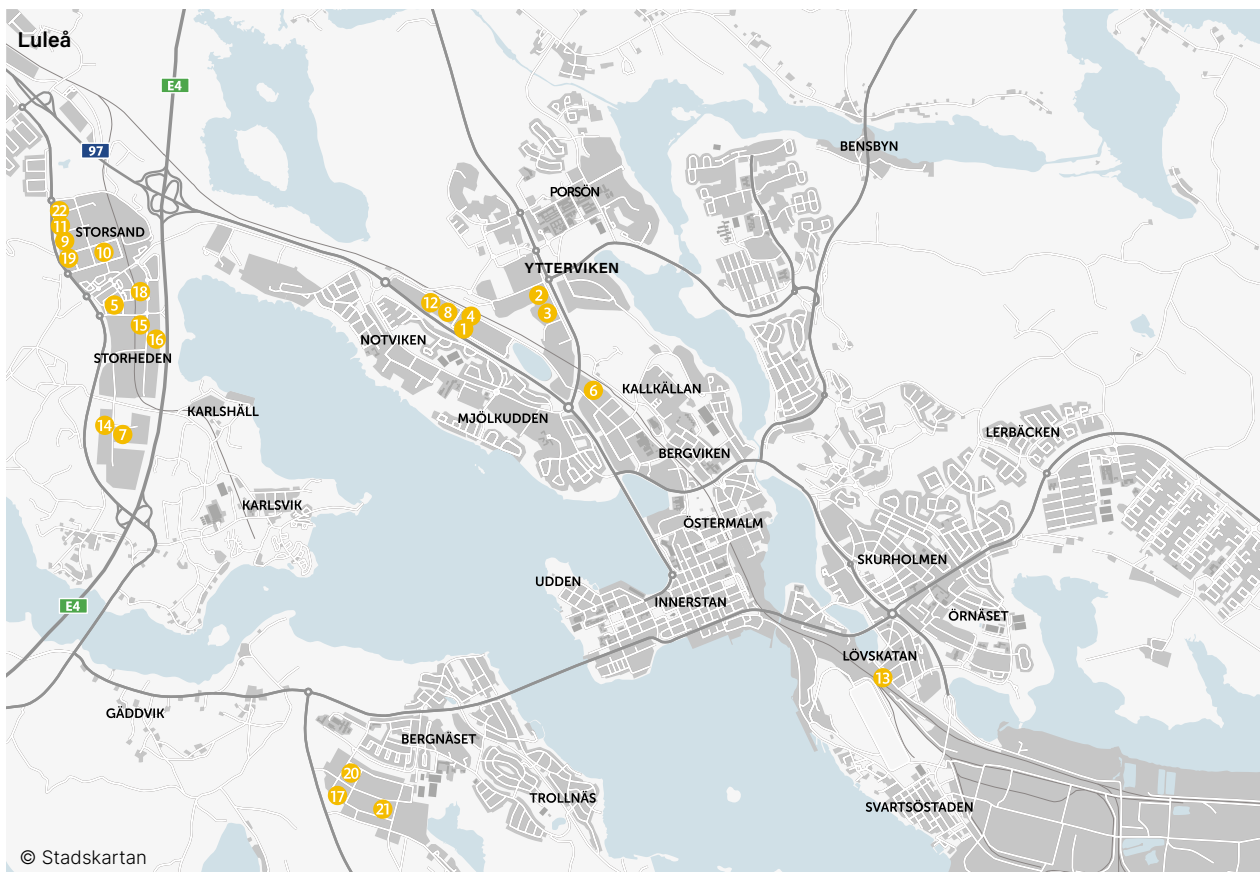
Örnsköldsvik					
	Norrlungånger 2:144	Björnavägen 41A	Örnsköldsvik	Industri	49 223
	Sjålevads PB 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974
	Främmerhörns 2:4	Krossvägen 10	Örnsköldsvik	Industri	2 001
	Norrlungånger 2:45	Björnavägen 47-50	Örnsköldsvik	Övrigt	900
	Anundsjö-Näs 5:40	Köpmangatan 3	Örnsköldsvik	Industri	784



Affärsområde Skellefteå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Skellefteå						28	Utköraren 1	Nålvvägen 3	Skellefteå	Industri	2 283
1	Profilen	Näsdudsvägen 10-14	Skellefteå	Industri	20 730	29	Rikthyveln 3	Hyvelgatan 1	Skellefteå	Industri	2 232
2	Morö Backe 1:3	Serviceg. 5, 6, 13 o 19	Skellefteå	Industri	20 679	30	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Skellefteå	Handel	2 110
3	Sömmerskan 3	Gymnasievägen 24	Skellefteå	Övrigt	17 117	31	Utköraren 2	Filtergränd 4	Skellefteå	Industri	2 030
4	Industrien 9	Mullbergsvägen 11	Skellefteå	Övrigt	16 224	32	Sture 13	N. Järnvägsgränd 64	Skellefteå	Industri	2 009
5	Hallen 13	Svedjevägen 8	Skellefteå	Industri	13 135	33	Släpvagnen 3	Tjarnvägen 38	Skellefteå	Handel	1 822
6	Sörböle 2:81	Verkstadsvägen 2	Skellefteå	Industri	12 262	34	Motorn 8	Tjarnvägen 26	Skellefteå	Industri	1 795
7	Merkurius 5	Industrivägen 2	Skellefteå	Övrigt	11 894	35	Nybruket 4	Industrivägen 44	Skellefteå	Industri	1 657
8	Lagret 8	Lagergatan 1	Skellefteå	Kontor	7 664	36	Lagret 6	Lagergatan 3B	Skellefteå	Industri	1 500
9	Förrådet 12	Maskinvägen 13	Skellefteå	Industri	7 071	37	Släpvagnen 1	Tjarnvägen 36	Skellefteå	Handel	1 486
10	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	Handel	6 625	38	Gradsågen 2 o 3	Risbergsgatan 81	Skellefteå	Industri	1 459
11	Rondellen 3	Svedjevägen 1	Skellefteå	Kontor	6 065	39	Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	1 426
12	Hallen 7	Svedjevägen 10	Skellefteå	Industri	5 990	40	Älggräset 4	Brogatan 39	Skellefteå	Industri	1 217
13	Kontoret 5	Svedjevägen 5	Skellefteå	Industri	5 886	41	Merkurius 2	Vretgatan 3	Skellefteå	Övrigt	1 134
14	Borrmaskinen 5	Svedjevägen 1	Skellefteå	Industri	5 400	42	Filtret 2	Filtergränd 3	Skellefteå	Industri	1 131
15	Nybruket 5	Industrivägen 38-42	Skellefteå	Industri	4 734	43	Ringan 4	Mossgränd 32	Skellefteå	Övrigt	1 112
16	Företagaren 3	Företagsvägen 34	Skellefteå	Industri	4 722	44	Muttern 3	Verkstadsvägen 14	Skellefteå	Industri	1 077
17	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Skellefteå	Handel	4 631	45	Släpvagnen 2	Tjarnvägen 40	Skellefteå	Handel	1 012
18	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Skellefteå	Handel	4 326	46	Älggräset 2	Brogatan 35	Skellefteå	Industri	989
19	Bielke 6	Norrbölegatan 66	Skellefteå	Logistik	3 862	47	Motorn 11	Verkstadsvägen 11	Skellefteå	Industri	850
20	Porsen 2	Brogatan 29	Skellefteå	Industri	3 514	48	Bielke 3	Norrbölegatan 68	Skellefteå	Övrigt	560
21	Lagret 2	Svedjevägen 3	Skellefteå	Industri	3 172	49	Motorn 9	Verkstadsvägen 15	Skellefteå	Kontor	545
22	Rondellen 2	Gymnasievägen 18	Skellefteå	Industri	3 101	50	Älggräset 3	Brogatan 37	Skellefteå	Industri	241
23	Transistorn 3	Torsgatan 101	Skellefteå	Industri	2 981	51	Sågverket 4	Bräddgårdsvägen 15	Skellefteå	Industri	165
24	Rikthyveln 1	Hyvelgatan 15	Skellefteå	Industri	2 876	52	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Skellefteå	Mark	-
25	Lagret 7	Lagergatan 3D	Skellefteå	Industri	2 813	53	Transistorn 6	Transportgatan 7	Skellefteå	Mark	-
26	Sture 12	N. Järnvägsg. 60-62	Skellefteå	Industri	2 736						
27	Charkuteriet 5	Plastvägen 6	Skellefteå	Industri	2 668						

Fastighetsförteckning

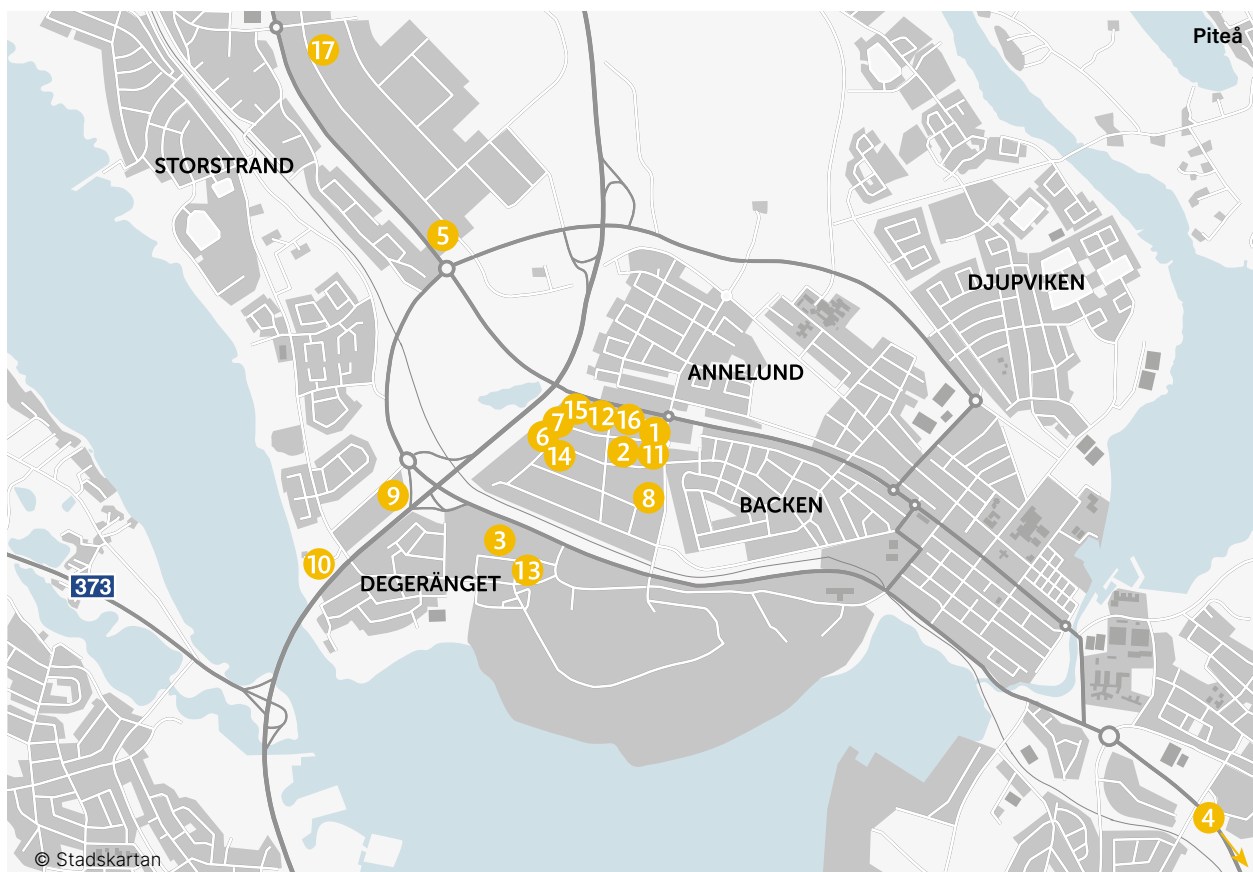


Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Luleå					
1	Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 262
2	Räfsan 4	Depåvägen 2	Luleå	Logistik	18 251
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	Storheden 2:10	Krossvägen 4	Luleå	Industri	4 890
8	Notviken 4:48	Banvägen 13	Luleå	Handel	4 543
9	Storheden 1:26	Handelsvägen 3C	Luleå	Industri	2 994
10	Storheden 1:5	Besiktningstv. 6 o 12	Luleå	Industri	2 719
11	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Luleå	Logistik	2 633
12	Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055
13	Mjölner 32 o 33	Föreningsgatan 5	Luleå	Industri	1 660
14	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Luleå	Industri	1 656
15	Storheden 1:51 o 1:57	Betongvägen 20	Luleå	Industri	1 628
16	Storheden 1:43	Betongvägen 7A	Luleå	Industri	1 500
17	Bergnåset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 495
18	Storheden 1:55	Betongvägen 10	Luleå	Handel	1 085
19	Storheden 1:33	Besiktningstv. vägen 9	Luleå	Industri	890
20	Bergnåset 3:6 o 3:7	Industrivägen 19-20	Luleå	Industri	789
21	Bergnåset 3:38 o 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
22	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	-

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gällivare					
	Gällivare 12:334	Vouskojärviv. 11-23	Gällivare	Industri	16 606
	Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 023
	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Gällivare	Handel	3 437
	Gällivare 57:22	Metallvägen 4	Gällivare	Industri	1 221

Fastighetsförteckning



Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Piteå					
1	Stadsön 8:50	Fläktgatan 6-14	Piteå	Handel	8 048
2	Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	6 883
3	Stadsön 6:23	Oktanvägen 6	Piteå	Handel	5 130
4	Pitholm 47:59	Traversvägen 7	Piteå	Industri	4 500
5	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Piteå	Logistik	4 390
6	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Piteå	Handel	3 551
7	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Piteå	Handel	3 400
8	Stadsön 8:5	Relälgatan 4	Piteå	Industri	3 379
9	Öjebyn 3:462	Turbovägen 7	Piteå	Handel	3 260
10	Öjebyn 3:497	Taktvägen 3B-C	Piteå	Industri	3 219
11	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Piteå	Handel	3 190
12	Stadsön 8:38	Fabrikgatan 8-10	Piteå	Handel	2 215
13	Stadsön 6:25	Oktanvägen 2A-C	Piteå	Industri	1 942
14	Stadsön 8:20	Voltgatan 9	Piteå	Industri	1 941
15	Stadsön 8:37	Fabrikgatan 4	Piteå	Handel	1 922
16	Stadsön 8:15	Fabrikgatan 5	Piteå	Handel	800
17	Klubbgården 2:4	Servicegatan 2	Piteå	Industri	716
18	Öjebyn 11:42	Hammarvägen 11 A-B	Piteå	Industri	464

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Övriga					
	Välten 8	Österleden 4-24	Kiruna	Handel	16 513
	Björka 2	Hästskovägen 4A-D	Haparanda	Handel	8 100
	Norrmalm 6	Lillgatan 4A-C	Haparanda	Handel	2 963
	Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910
	Höken 3	Sturegatan 14	Boden	Handel	1 730
	Släpvnagen 10	Forvägen 29-31	Kiruna	Industri	1 198

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Strömsbrovägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Gjuterigatan 38A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Västra Kajvägen 4, 941 38 Piteå

Skellefteå

Lagergatan 1A, 931 36 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ångammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund

Fastigheten på omslaget: Främby 1:56 i Falun

