

# 2021

## Årsredovisning



## Innehållsförteckning

Året i korthet	2
Vd har ordet	4
Måluppfyllnad	6
Intjäningsförmåga	7
Affärsmodell	8
Fastighetsbestånd	10
Förvaltning	16
Projekt	18
Transaktioner	20
Finansiering	24
Intresseföretag och joint venture	28
Vår marknad	30
Våra affärsområden	37
Medarbetare och organisation	42
Aktien och ägarna	44
Hållbarhetsrapport	47
Förvaltningsberättelse 2021	61
Flerårsöversikt	62
Kvartalsöversikt	63
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	64
Bolagsstyrningsrapport	69
Styrelse	76
Ledning	78
Finansiella rapporter	80
Noter och redovisningsprinciper	91
Förslag till vinstdisposition	108
Avstämning nyckeltal	110
Definitioner	111
Årsredovisningens undertecknande	112
Revisionsberättelse	113
Fastighetsförteckning	118

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

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## Kalender

### Delårsrapporter

Januari – mars 2022: 4 maj 2022  
Januari – juni 2022: 8 juli 2022  
Januari – september 2022: 21 oktober 2022  
Bokslutskommuniké 2022: 10 februari 2023

### Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

6 maj 2022  
31 oktober 2022

### Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

29 juli 2022  
31 oktober 2022  
31 januari 2023  
28 april 2023

Årsstämma: 4 maj 2022

### Distributionspolicy

NP3s årsredovisning tillhandahålls som dokument i pdf-format på:  
[www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se).

De som efterfrågar en tryckt version av årsredovisningen ombeds maila till:  
[info@np3fastigheter.se](mailto:info@np3fastigheter.se)

För prenumeration på finansiella rapporter och pressmeddelanden hänvisar vi till:  
[www.np3fastigheter.se/media](http://www.np3fastigheter.se/media)

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

# Året i korthet

## Q1

- Emission av obligationer om 200 mkr under befintligt grönt ramverk
- Bildande av joint venture med Jämtkraft. Syftet med samarbetet är uppförande av två byggnader där huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft utgör den största delen. Den totala investeringen uppgår till cirka 300 mkr.

## Q2

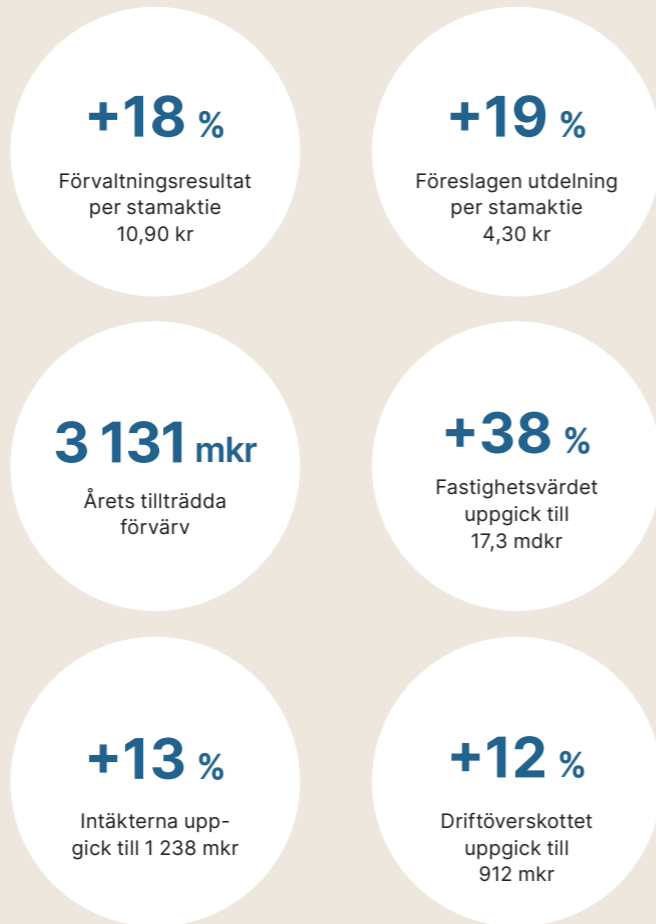
- Under kvartalet tecknades förvärv om 1 859 mkr, varav 1 293 mkr avsåg en portfölj av 17 industrifastigheter förvärvade av det kommunägda bolaget Skellefteå Industrihus AB som tillträdde i november 2021.
- Som en del av renodlingen av bolagets fastighetsportfölj tecknades avtal om avyttring av fem fastigheter till ett värde om 120 mkr
- Riktad emission av preferensaktier om 222 mkr
- Emission av obligationer om 600 mkr under ett nyetablerat grönt ramverk om 1 000 mkr

## Q3

- Förvärv tecknades av tio fastigheter i tre transaktioner till ett värde om 396 mkr.
- Emission av obligationer om 400 mkr under bolagets gröna ramverk om 1 000 mkr.

## Q4

- Lansering av certifikatsprogram om totalt 2 000 mkr under vilket 900 mkr har emitterats per den 31 december.
- Tecknade förvärv av 29 fastigheter i 19 transaktioner om 601 mkr. Tecknade men ej tillträdde förvärv per den 31 december uppgick till 197 mkr med ett hyresvärde om 15 mkr.
- Ett nytt affärsområde, Skellefteå, en expansiv tillväxtort bildades i slutet av året med ett fastighetsvärde uppgående till 1 865 mkr per den 31 december.



## Väsentliga händelser efter årets utgång

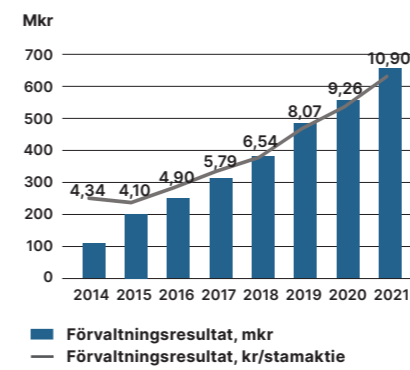
Fastighetsförvärv till ett värde om cirka 750 mkr har tecknats. Större delen av förvärven tillträdde under första halvåret 2022.

I mars 2022 har NP3 informrats av EPRA (The European Public Real Estate Association) att bolagets stamaktie

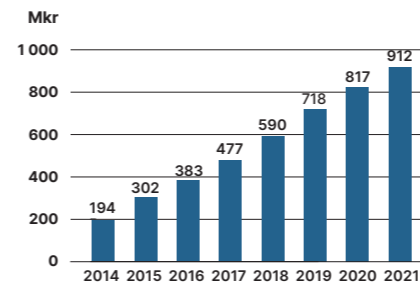
kommer att ingå i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series ("EPRA index"). Stamaktien ingår i EPRA index från och med den 21 mars 2022. EPRA index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag.

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december 2021 uppgick fastighetsbeståndet till 1 784 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 446 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 17,3 mdkr. NP3-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt säte i Sundsvall.

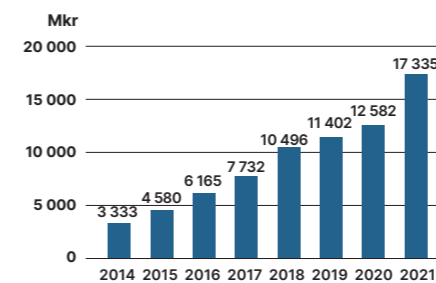
Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 661 mkr. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 10,90 kr, en ökning med 18 %.



Driftöverskottet ökade med 12 % till 912 mkr



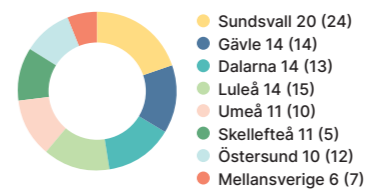
Fastighetsvärdet ökade med 38 % till 17,3 mdkr



Nyckeltal	2021	2020
<b>Utfall</b>		
Fastigheternas redovisade värde, mkr	17 335	12 582
Hysesintäkter, mkr	1 238	1 091
Driftöverskott, mkr	912	817
Förvaltningsresultat, mkr	661	558
<b>Aktierelaterade</b>		
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	35,82	11,12
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	10,90	9,26
Eget kapital, kr/stamaktie	100,67	68,67
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	118,64	80,47
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93
Överskottsgrad, %	74	75
<b>Finansiella</b>		
Belåningsgrad, %	55,9	57,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4
Skuldkvot, ggr	10,3	9,6

För avstämning nyckeltal och definitioner se sidorna 110-111.

Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



# Vd har ordet

**Den globala pandemin har precis börjat ebba ut. Just som vi efter två år av restriktioner, stor osäkerhet och rädsla har börjat kunna återgå till en mer normal vardag sprider sig en ny osäkerhet och rädsla. Det kändes som att tiden stannade upp den 24 februari 2022 då Ryssland inledde sin invasion av Ukraina och maktlöshet, oro och frustration har varit dominerande känslor sedan dess.**

Att i dessa tider skriva om hur tryggt NP3 är med sina 2 200 hyresavtal eller 446 fastigheter är svårt. Vi alla kan se och känna oron varje dag - i nyhetsflödet hos skräckslagna familjer på flykt och på hemmaplan. När det känns som att världen gungar under fötterna önskar jag att det fanns någon som kunde ge några tröstande och lugnande ord och göra det obegripliga begripligt för mig, mina barn och för omvärlden. Kanske är det min hundraåriga mormors småländska rötter som leder tanken till Astrid Lindgren? Hon kunde som få formulera svåra frågor på ett lättfattligt sätt och med sin klokskap skänka lugn, likt "Ge kärlek, mer kärlek och ännu mera kärlek, då kommer folkvettet av sig självt".

NP3s medarbetare har visat stort engagemang och solidaritet med dem som drabbas av kriget. Samtidigt delar vi övertygelsen, trots oron och det aktuella världsläget, att vi har en vardag som måste fungera. Passivitet och lamslagenhet gagnar ingen.

Hur omvärldsläget kommer att utvecklas är idag omöjligt att uttala sig om. Det vi vet är att Europa och omvärlden för alltid kommer vara påverkat. Hur NP3 påverkas är till största del beroende på hur Sverige som land påverkas och även det är omöjligt att veta idag. En inflation som fortsätter drivas på av "fel anledning" gör att konsumtionen kommer mattas av. Detta till trots kommer det troligen vara ett inflationstryck i närhet. Det vi vet är dock att den gröna omställningen måste ske ännu mer skyndsamt. Det kommer påverka NP3s marknader positivt.

I den vardag vi lever i nu märker NP3 ingen skillnad på efterfrågan av lokaler. 2022 års första månader visar på fortsatt god efterfrågan att addera till fjolårets positiva nettouthyrning om 43 miljoner kronor. NP3 har finansiell beredskap och säkerhet i enlighet med bolagets finanspolicy. Som exempel kan nämnas att kapitalbindningen enligt policyn skall uppgå till minst två år och vid årsskiftet 2021 uppgick den till 2,9 år. Belåningsgraden uppgår till 56 procent mot policyns mål på 55-65 procent. Att i turbulenta tider ha en enkel affärsmodell med fokus på långsiktighet ser jag som en styrka. Det ger färre antal risker vilket gör att energin kan riktas där den gör störst nytta.

## Tid för reflektion

NP3 Fastigheter startades 2010 med affärsidén att äga och aktivt förvalta högavkastande kommersiella fastigheter primärt i norra Sverige. Affärsidén har visat sig vara framgångsrik och vi står fortsatt fast vid den. Vårt fokus att agera inom ett stabilt och väldefinierat marknadssegment är också fortsatt detsamma.

NP3s primära resultatmått kommer även fortsättningsvis att vara förvaltningsresultatet där driftöverskottet och förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures har minskats med kostnaderna för bolagets finansieringsverksamhet och centrala administration. Våra resurser ska riktas mot aktiviteter som levererar ett så stabilt, förutsägbart och växande förvaltningsresultat som möjligt till våra aktieägare. Förvaltningsresultatet för 2021 uppgick till 661 miljoner kronor, vilket är bolagets högsta resultat hittills och motsvarar en ökning med 19 procent jämfört med föregående år. Det ökande resultatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen 2021 uppgick till 17,3 miljarder kronor. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan har med det växande fastighetsbeståndet och investeringar i befintliga fastigheter ökat till 13,13 kronor per stamaktie efter preferensaktieutdelning, vilket ska jämföras med 10,32 kronor vid ingången av året, en ökning med 27 procent.

NP3s avkastningskrav över en femårsperiod är att ha ett resultat före skatt som uppgår till 15 procent på eget kapital. Den senaste femårsperioden har vi haft en avkastning om i genomsnitt 26 procent. Beräknat på vårt förvaltningsresultat, det vill säga det vi kan påverka och som inte tar hänsyn till värdeförändringar, uppgår vår snittavkastning på eget kapital de senaste fem åren till 13 procent. Enbart med NP3s förvaltningsresultat uppnår vi en konkurrenskraftig avkastning på eget kapital. Detta är en del av grunden i NP3s affärsmodell och en förutsättning för att kunna bygga en hållbar, långsiktig verksamhet. Det gör också att vi inte är beroende av att ha en stor projektportfölj och att vi inte behöver förlita oss på fortsatta sänkta direktavkastningskrav.



**"Vårt fokus att agera inom ett stabilt och väldefinierat marknadssegment är fortsatt detsamma."**

Att exempelvis räkna med att avkasta 10 procent när förvärv utan direkt potential sker på 5 procent är väldigt svårt att lyckas med. Om man för enkelhetens skull räknar med att man lånar pengar gratis och lånar 50 procent blir avkastningen på eget kapital strax under 10 procent givet att man har någon central administration. Att räkna med att låna pengar gratis känns inte heller relevant över tid vilket gör att avkastningsmålen helt enkelt inte går ihop utan värdeförändringar från en redan väldigt låg avkastningsnivå. Den modellen är riskfylld och är inte aktuell för NP3.

Det är därför viktigt att NP3 fortsätter sin strategi. Det kan innebära att det blir färre transaktioner ett år och fler ett annat år. Men framförallt att vi skall fortsätta att hitta affärer där det finns något mervärde i form av en vakans eller hyresnivå som inte speglar marknaden. Där NP3 kan använda sina lokala kontor på tolv orter och sin närhet till våra fastigheter och våra hyresgäster för att öka avkastningen till våra avkastningsmål.

## Finansiering

Årets tillväxt om 3,8 miljarder kronor har, förutom genom banklån, finansierats av vårt kassaflöde, två emissioner av preferensaktier, obligationsemission samt ett certifikatsprogram som vi lanserat under 2021. Diversifiering av kapital har alltid varit centralt för NP3 och det bör också ge förutsättningar för fortsatt tillväxt trots en betydligt

mer volatil kapitalmarknad. För NP3 skall fortsätta växa vidare med en balanserad risk.

## Framtid

Verkningarna av dagens osäkerhet i Ukraina gör att mina tankar går till alla som drabbats direkt av det hemska och onödiga krig som just nu pågår. Mina tankar går också till alla som bär på oro kring sin egen och närståendes framtid. Samtidigt hoppas och tror jag på förnuft!

Avslutningsvis är det många som jag vill rikta ett stort tack till. För att NP3 är det vi är idag samt för ett bra år 2021. Våra intressebolag och joint venture med Emilshus i spetsen är alla värda ett stort tack för sina prestationer. Våra bankrelationer och intressentgrupper och inte minst alla våra duktiga och engagerade medarbetare som de facto gör jobbet.

Vår styrelse och våra ägare är jag också skyldig ett stort tack, för ert stöd och för att ni får NP3 att prestera bättre.

Ni gör alla vårt arbete till en intressant, lärorik och spännande gemensam resa!

Stort tack!

Andreas Wahlén

# Finansiella mål och utdelningsmål

Mål	Förklaring och resultat	Utfall
<p><b>Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie</b></p> <p>Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till minst 12 %.</p>	<p>Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie för 2021 uppgick till 18 %.</p>	
<p><b>Avkastning på eget kapital före skatt</b></p> <p>Avkastning på eget kapital före skatt över en femårsperiod, ska uppgå till minst 15 %.</p>	<p>Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastningen på eget kapital före skatt för 2021 uppgick till 45 %. Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt 2017-2021 uppgick till 26 %.</p>	
<p><b>Räntetäckningsgrad</b></p> <p>Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.</p>	<p>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 3,3 ggr.</p>	
<p><b>Belåningsgrad</b></p> <p>Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 %.</p>	<p>Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsbeståndet som är skuldfinansierat. Målet är att över tid ligga på en nivå mellan 55 och 65 %. Per den 31 december uppgick belåningsgraden till 56 %.</p>	
<p><b>Utdelning</b></p> <p>Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.</p>	<p>Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen föreslår en utdelning för 2021 om 4,30 kr/stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 310 mkr vilket motsvarar en ökning med 15 %. Den föreslagna utdelningen för 2021 uppgår till 50 % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.</p>	
<p><b>Preferensaktieutdelningsandel</b></p> <p>Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.</p>	<p>Nyckeltalet att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter skatt syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen.</p>	

1) Avser tillkommen utdelning på aktier som emitterats efter årsstämman i maj 2021.  
2) Av styrelsen föreslagen utdelning.

# Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2021. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, låne-

kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

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

## Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

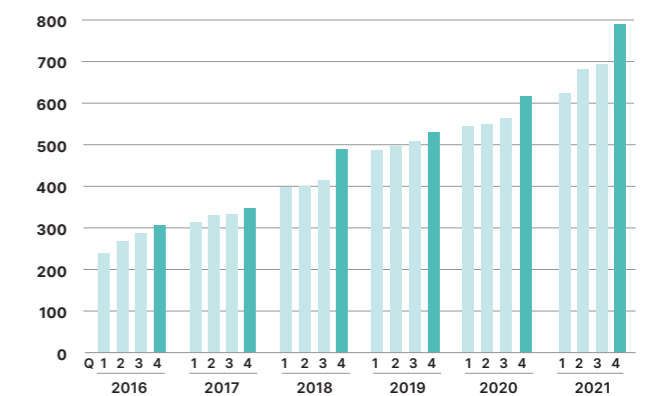
1 jan, mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Justerat hyresvärde	1 525	1 236	1 123	1 055	783
Vakans	-102	-92	-79	-78	-67
Hyresintäkter	1 423	1 144	1 045	977	716
Fastighetskostnader	-346	-273	-252	-237	-177
Fastighetsskatt	-43	-40	-36	-30	-22
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 034</b>	<b>831</b>	<b>757</b>	<b>710</b>	<b>517</b>
Central administration	-55	-49	-46	-44	-39
Finansnetto	-260	-211	-194	-177	-130
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	72	46	13	-	-
<b>Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning</b>	<b>791</b>	<b>616</b>	<b>530</b>	<b>489</b>	<b>347</b>
<b>Förvaltningsresultat kr/stamaktie*</b>	<b>13,13</b>	<b>10,32</b>	<b>8,84</b>	<b>8,20</b>	<b>6,39</b>

\* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktier.

## 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 2022 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs 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 2022 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

## Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt för perioden 2016-2021 uppgick till 21 procent.

## Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 538 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 525 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -19 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 5 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 24 procent till 1 034 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,0 procent (6,6) på fastighetsvärdet 17 335 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 28 procent jämfört med ingången av året.

## Förvärv och avyttringar

Tecknade, ej tillträdna förvärv per den 31 december avser åtta fastigheter varav tre i Falun, två i Skellefteå och Karlstad vardera samt en fastighet i Umeå. Hyresvärdet uppgår till 15 mkr och kommer att öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med drygt 7 mkr. Se även sidan två för förvärv tecknade efter periodens utgång om cirka 750 mkr som inte är inkluderade ovan. Inga tecknade ej frånträdna försäljningar fanns per den 31 december.

## Våra resurser



### Fastigheter

- 446 fastigheter
- 1 784 000 kvadratmeter uthyrbar yta
- 300 000 kvadratmeter detaljplanlagda byggrätter



### Medarbetare och humankapital

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



### Finansiella

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



### Goda relationer

- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och lokala intressentgrupper.
- Långsiktiga samarbeten med våra leverantörer.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för drygt 2 200 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, hyresgäster, leverantörer och våra geografiska regioner.

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. NP3 är ett bolag med ett tydligt kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer, vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter. NP3 finns närvarande i samtliga affärsområden, vilket underlättar för tillgänglighet och engagemang i hyresgästernas verksamhet. En viktig parameter i att kunna tillgodose kundernas behov på varje ort är att skapa grupperingar av fastigheter med olika typer av lokaler i varje affärsområde. Detta fokus medför att NP3 kan erbjuda hyresgäster flera lokalalternativ och därmed utvecklas tillsammans med befintliga hyresgästers förändrade behov. NP3s lokala närvaro ger kännedom om kundernas önskemål och behov samtidigt som den gör förvaltningen och servicen mer effektiv.

- **Nettouthyrning: Uppgick under året till 43 mkr**
- **Vakansgrad: Uppgick vid årsskiftet till 7 procent**
- **Överskottsgrad: Uppgick till 74 procent**

## Vad vi skapar



### Ägare

- Förvaltningsresultat per stamaktie: 10,90 kr
- Avkastning på eget kapital: 37 procent
- Resultat efter skatt: 2 020 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 310 mkr varav 234 mkr till stamaktieägarna och 76 mkr till preferensaktieägarna
- Stamaktiens totalavkastning: 202 procent



### Kunder

- Utveckling av lokaler/ fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas affärsrörelse
- En återköpsgrad om 80 procent, det vill säga antal kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt



### Medarbetare

- Arbetstillfällen hos en trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 32 mkr



### Leverantörer, samarbetspartners och långgivare

- Bidrar direkt och indirekt till att skapa arbetstillfällen
- Inköpta varor och tjänster från leverantörer: 805 mkr
- Ränta till långgivare: 264 mkr



### Samhället

- Värdeskapande utveckling i orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighets-skatt: 83 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: 3 131 mkr**  
**Avyttringar: -542 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: 522 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 2021		
Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Sundsvall	213	14
Gävle	172	11
Skellefteå	157	10
Östersund	152	10
Umeå	141	9
Falun	100	7
Luleå	97	6
Borlänge	87	6
Piteå	54	3
Örnsköldsvik	42	3
Sollefteå	41	3
Timrå	37	2
Karlstad	37	2
Gällivare	29	2
Kiruna	27	2
Övriga kommuner	151	10
<b>Totalt</b>	<b>1538</b>	<b>100</b>

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 446 fastigheter (388) med en total uthyrbar area om 1 784 000 kvadratmeter (1 436 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 17 335 mkr (12 582).

NP3s fastighetsbestånd är indelat i åtta affärsområden; Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. I samband med bolagets fastighetsförvärv i Skellefteå under 2021 skapades ett nytt affärsområde, Skellefteå. Tidigare tillhörde Skellefteå affärsområde Umeå.

## Riskdiversifiering av hyresvärdet

Bolaget arbetar kontinuerligt med riskdiversifiering av hyresvärdet. Primärt sker detta via två dimensioner, hyresvärde per fastighetskategori och exponering mot branschtillhörighet. Det samlade beståndet visar en väldiversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Hyresvärde per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar från vilken bransch bolagets hyresintäkter genereras. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta är mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget står för 10 procent (10) av hyresintäkterna, där uthyrningen avser kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgår till 1,5 procent (2) av det totala hyresvärdet och till 6 procent (6) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras av att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorierna logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel är den största.

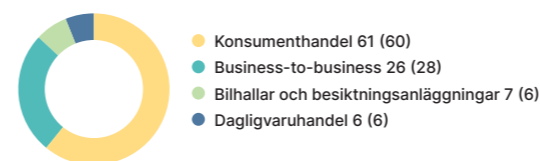
## Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier; industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Kategorin industri har ökat med 8 procentenheter från ingången av året till 49 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 Latitude 64 som tillsammans står för 5 procent av kategorins totala hyresvärde. För industrikategorin uppgick hyresvärdet till 768 kr per kvadratmeter (758) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 7 512 kr per kvadratmeter (6 656).

Inom handelskategorin står konsumenthandel för den största delen, 61 procent (60), se fördelning i diagram nedan. Konsumenthandel domineras av lågpriskedjor som till exempel Dollarstore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgår till 3 procent. 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 är 4,5 år vilket är längre än genomsnittet för hela beståndet. Kontrakterat hyresvärde uppgår till 1 014 kr per kvadratmeter för kategorin.

Fördelning inom handelskategorin, %



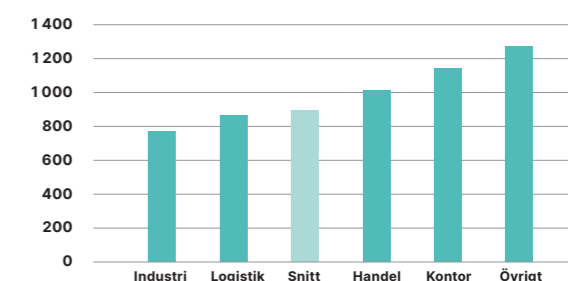
Kategorin kontor står för 11 procent av både fastighetsvärdet och hyresvärdet. Största hyresgäster inom kategorin är Arbetsförmedlingen, Skanska Sverige AB och Region Dalarna. Kontrakterat hyresvärde uppgår till 1 141 kr per kvadratmeter för kontor vilket är det näst högsta i beståndet.

Logistikfastigheter utgjorde 6 procent 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 863 kr per kvadratmeter för kontrakterad area och marknadsvärdet uppgick till 15 407 kr per kvadratmeter.

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, 1 269 kr per kvadratmeter för kontrakterad area.

Snitthyra per kategori för kontrakterad area, kr/kvm



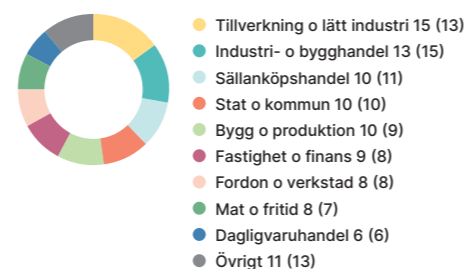
## Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen 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 2021 har 99 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

Hyresvärde per fastighetskategori, %



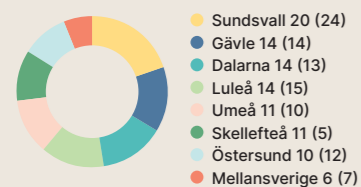
Branschexponering, %



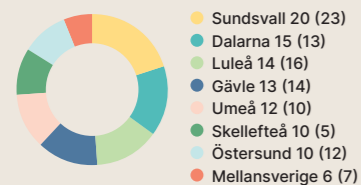
Tabellen visar grunddata och antaganden för fastighetsvärdering per den 31 december 2021 och 2020.

Parameter	2021	2020
Realiserad värdeförändring, mkr	63	49
Orealiserad värdeförändring, mkr, varav	1 579	214
Kassaflödesgenererad	448	109
Avkastningsgenererad	1 131	104
Direktavkastningsnivå - värdering, %	6,35	6,94
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	2,0	1,5
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,0	2,0

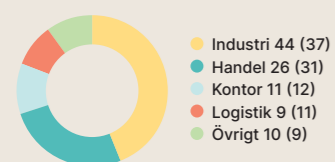
#### Fastighetsvärde per affärsområde, %



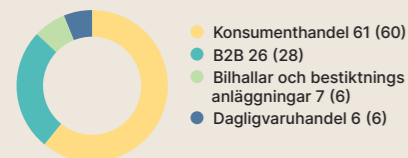
#### Hyresvärde per affärsområde, %



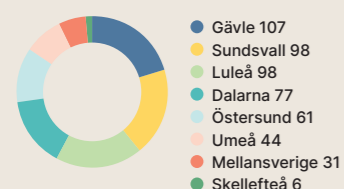
#### Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



#### Fördelning inom handelskategorin, %



#### Investeringar i fastighetsbeståndet per affärsområde, mkr



### Metod

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

### Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 17 335 mkr. Värdeförändringen under helåret uppgick till 1 642 mkr, varav 63 mkr avsåg realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 1 579 mkr avsåg 448 mkr kassaflödesrelaterade förändringar, medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 1 131 mkr. Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under kvartal fyra varierade från 5,00 till 9,25 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 6,35 procent (6,95).

### Fastighetsbeståndets förändring

Under året ökade fastighetsvärdet med 38 procent och arean med 24 procent. NP3 har under perioden januari till december ökat fastighetsbeståndet med 58 fastigheter. Värdet av tillträdde fastighetsförvärv under perioden uppgick till 3 131 mkr (792). Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter till ett värde av 197 mkr. Dessutom har 190 mkr investerats i nybyggnationsprojekt och 332 mkr investerats i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. Under 2021 har försäljningar av fastigheter skett till ett värde av 542 mkr.

Skellefteå var det affärsområde som hade högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2021. Fastighetsvärdet steg med 1 304 mkr och hyresvärdet med 101 mkr vilket till stor del förklaras av förvärv under året.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med 11 procent från 8 762 kr vid ingången av året till 9 717 kr per kvadratmeter på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring, mkr	2021	2020
Ingående värde	12 582	11 402
Förvärv av fastigheter	3 131	792
Investeringar i befintliga fastigheter	332	193
Investeringar i nybyggnation	190	78
Försäljningar	-542	-146
Realiserade värdeförändringar	63	49
Orealiserade värdeförändringar	1 579	214
Utgående värde	17 335	12 582
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	197	382

### Fastighetskostnader och fastighetsskatt

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

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -286 mkr (-236). Kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -234 mkr (-192), reparationer och underhåll -48 mkr (-33) samt befarade och konstaterade kundförluster om -4 mkr (-10). Fastighetsskatt uppgick till -39 mkr (-38).

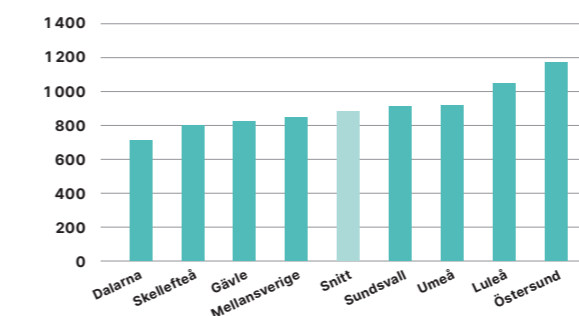
### Hyresgäster och kontraktsstruktur

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 2 200 hyresavtal (1 800). Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 78 avtal med en återstående löptid om 5,2 år (4,9) och de stod för 11 procent (13) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 538 mkr (1 236) och den kontrakterade årshyran till 1 436 mkr (1 144) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittligt kontrakterat hyresvärde uppgick till 893 kr per kvadratmeter, vilket är en minskning med 7 kr, motsvarande knappt 1 procent, i jämförelse med 900 kr vid ingången av året. Minskningen av genomsnittligt hyresvärde kan förklaras av att flertalet förvärv under året har gjorts till nivåer under bolagets tidigare genomsnittliga nivå. Högst kontrakterat hyresvärde per kvadratmeter har Östersund med 1 181 kr (1 174). Dalarna har lägst genomsnittligt hyresvärde med 721 kr (758) per kvadratmeter.

### Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area, kr/area



Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det förekommer även avtal med uppräknings mot en fast procentsats 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 13 procent till 1 238 mkr (1 091). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till viss del genom uthyrningar och investeringar som har resulterat i högre hyresnivåer. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med drygt 2 procent (1,8), se tabell nedan.

Hyresintäkter, mkr	2021	2020
Jämförbart bestånd	1 038	1 014
Förvärvade fastigheter	179	41
Avyttrade fastigheter	21	37
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>1 238</b>	<b>1 091</b>

I jämförbart bestånd ingår fastigheter som bolaget ägt under helåret 2020 och 2021. Förvärvade och avyttrade fastigheters hyresintäkter beräknas till den del av året som fastigheterna ägts av NP3.

### Kontraktsstruktur per förfalloår

År	Mkr	%
2022	211	15
2023	236	16
2024	244	17
2025	232	16
2026	119	8
2027	97	7
2028	74	5
2029	52	4
2030-	171	12
<b>Totalt</b>	<b>1 436</b>	<b>100</b>



## Nettouthyrning och vakansförändring

Nettouthyrningen uppgick till 43 mkr (18) för året. Den positiva nettouthyrningen visar på en fortsatt god efterfrågan på bolagets lokaler.

## Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 161 mkr (178) och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal. Nytecknade avtal inkluderar all nyuthyrning samt befintliga avtal som omförhandlats.

Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -118 mkr (-160). Siffran omfattar alla avtal som var uppsagda för avflyttning under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där det nya avtalet redovisas under "tecknade avtal".

Nettouthyrning, mkr	2021	2020
Tecknade hyresavtal	161	178
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-118	-160
<b>Netto</b>	<b>43</b>	<b>18</b>

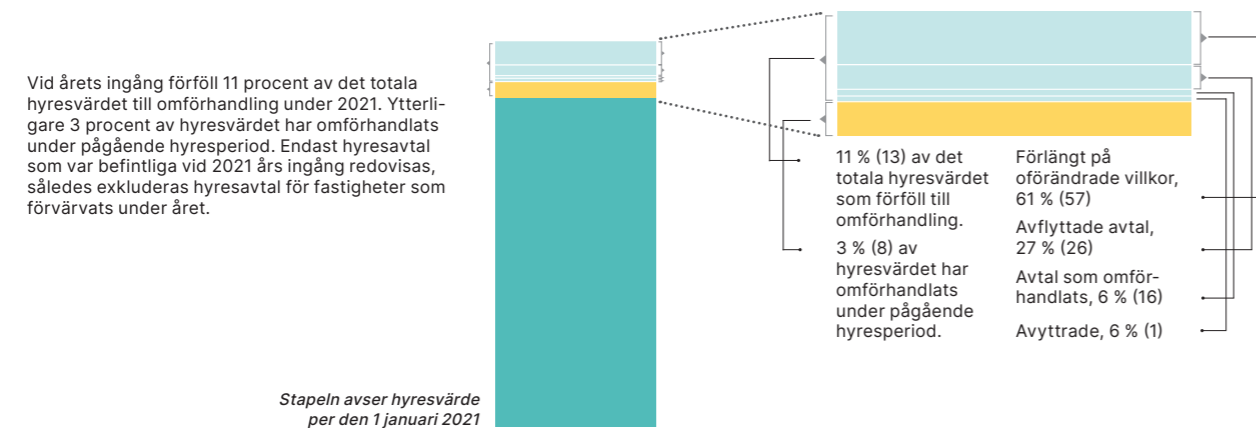
## Vakans

Vid fjärde kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med årets ingång till följd av förvärvad vakans om 22 mkr medan skillnaden i årets till- och frånträden uppgick till -10 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per den 31 december fanns tecknade avtal, ännu ej tillträdda, som uppgick till 62 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdda avtal uppgick till 72 mkr, varav 57 mkr sker under 2022.

Vakansvärdets förändring, mkr	2021	2020
Ingående vakansvärde 1 jan	92	79
Nettoförändring av från-/tillträden	-10	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	22	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-2	-3
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
<b>Uthyrningsgrad, %</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
Uppsagda avtal ej frånträdda	<b>72</b>	<b>38</b>
-varav förvärvade	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdda	<b>-62</b>	<b>-29</b>

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2022	90	57
2023	18	7
2024	4	9
<b>Totalt</b>	<b>112</b>	<b>72</b>



## Segmentsrapportering i sammandrag

Jan-dec 12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellan-sverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter och övr. intäkter	290	283	182	162	183	158	149	145	159	128	72	53	208	185	84	59	-2	1	1 324	1 174
Vakans	-24	-28	-11	-12	-13	-13	-9	-7	-9	-6	-2	-2	-11	-12	-7	-2	-	-	-86	-83
Rep. och underhåll	-13	-8	-7	-4	-6	-4	-6	-5	-6	-4	-3	-1	-5	-5	-2	0	-	-2	-48	-33
Fastighetskostnader	-56	-51	-29	-25	-29	-23	-28	-25	-31	-20	-14	-9	-37	-36	-9	-4	-2	1	-234	-192
Fastighets-skatt	-5	-7	-5	-5	-5	-5	-4	-5	-6	-6	-3	-2	-7	-7	-3	-3	-	-	-39	-38
Kund-förluster	-2	-2	0	0	0	-2	0	0	0	-2	0	-1	-1	0	-1	-2	-	-1	-4	-10
<b>Driftöverskott</b>	<b>191</b>	<b>187</b>	<b>130</b>	<b>116</b>	<b>129</b>	<b>111</b>	<b>103</b>	<b>102</b>	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>50</b>	<b>37</b>	<b>147</b>	<b>126</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>912</b>	<b>817</b>

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

## 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	1,6	6	Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
LEAX Falun AB	26 698	1,5	4	PostNord Sverige AB	10
Granngården AB	24 233	1,4	14	Plantagen Sverige AB	5
Assemblin EI AB	21 652	1,2	10	Assemblin EI AB	10
HL Display Aktiebolag	21 368	1,2	1	Granngården AB	14
Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB	20 000	1,1	1	Ahlberg-Dollarstore AB	5
BYGGmax AB	19 312	1,1	9	LEAX Falun AB	4
PostNord	18 292	1,0	10	Fortifikationsverket	11
Plantagen Sverige AB	17 926	1,0	5	Mekonomen AB	8
CW Lundberg Industri AB	17 500	1,0	2	Svensk Cater AB	5
<b>Totalt</b>	<b>214 832</b>		<b>62</b>	<b>Totalt</b>	<b>78</b>

Återstående hyresduration för de tio största/area 5,6 år.

Sammanlagt hyresvärde 165 mkr motsvarar 11 procent av det totala hyresvärdet. Återstående hyresduration för de tio största/hyresvärde 5,2 år.

## Kort beskrivning av några av de största hyresgästerna

- Dagab ingår i Axfoodkoncernen och hanterar sortiment, inköp och logistik för Willys, Hemköp och Axfood Snabbgross. NP3 har även Willys och Axfood Snabbgross som hyresgäster men Dagab står för alla hyresavtalen inom koncernen.
- LEAX Group är en privatägd företagsgrupp med cirka 1 200 anställda. Kunder finns främst inom personbils- och annan fordonsindustri, övrig verkstadsindustri, gruv- och anläggningsindustri och jordbruksindustri. Idag finns elva fabriker varav fem i Sverige, i sex olika länder
- Granngården levererar produkter för bland annat lant- och skogsbruk och har över 100 butiker runt om i Sverige samt e-handel.
- Assemblin EL är en installations- och servicepartner med verksamhet i Sverige, Norge och Finland.
- 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.

- Plantagen har över 140 butiker i Norge, Sverige och Finland med drygt 1 300 anställda. Plantagen ägs av Ratos.
- Svensk Cater AB är en marknadsledande restauranggrossist. Svensk Cater ägs av Euro Cater A/S.
- Dollarstore är en lågpriskedja med drygt 120 butiker från Gällivare i norr till Trelleborg i söder och cirka 1 200 anställda.
- Fortifikationsverket är den statliga myndighet som äger och förvaltar Sveriges försvarsfastigheter och är en av Sveriges största fastighetsägare.
- Mekonomen är Nordens ledande bilservicekedja med egen grossistverksamhet.

# Förvaltning

**En kostnadseffektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott, vilket i sin tur påverkar förvaltningsresultatet positivt. För att uppnå en kostnadseffektiv förvaltning är det viktigt att på varje ort uppnå en volym av fastigheter som motiverar vår lokala närvaro. Den lokala närvaron gör att vi bättre kan anpassa vår förvaltning utifrån hyresgästernas och fastigheternas specifika behov.**



**Mattias Lyxell**  
Förvaltningschef

NP3s kundfokus uppnås genom lokal närvaro och långa kund- och leverantörsrelationer, vilket på ett hållbart sätt skapar en kostnadseffektiv förvaltning och stabila hyresintäkter. God kännedom om våra fastigheter och goda relationer till våra hyresgäster är av högsta vikt. Med det menar vi vår förmåga att förstå och skapa möjligheter för hur lokaler kan nyttjas på ett optimalt sätt och hur vi därigenom på ett effektivt sätt anpassar vår förvaltning efter våra hyresgästers behov och verksamhet. Bolaget uppnår en effektiv förvaltning genom att arbeta med befintliga hyresgäster, uthyrning av vakanta lokaler och via omförhandlingar av befintliga hyres- och driftavtal. Vårt arbetssätt utgår från våra tre värdeord – engagerad, trovärdig, affärsmässig.

Under det gångna året med tillväxt i nya orter och ny personal har stort fokus i förvaltningen ägnats åt att introducera och förankra NP3s förvaltningsrutiner. En återgång till mer normala kostnadsförhållanden har skett efter de åtstramningar som genomfördes under pandemins första år. Kostnaderna har i viss mån även påverkats av en kallare och mer snörik vinter samt höjda försäkringskostnader. Om man bortser från år 2020, som på många sätt var ett exceptionellt år, ser vi ändå ett fortsatt resultat av den långsiktiga effektivisering som kännetecknar bolagets strävan efter en kostnadseffektiv förvaltning.

## Närhet till våra kunder

NP3 har en närvaro på samtliga geografiska huvudorter och en platt organisation med korta beslutsvägar. 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 väldiversifierad fastighetsportfölj på huvudorterna har bolaget möjlighet att över tid möta kundernas skiftande efterfrågan på olika lokaliteter.

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.

## Hållbarhet och kostnadsreducering

NP3 arbetar aktivt med att tillföra värde till fastigheterna där hållbarhet är en naturlig del. Bolagets mål är att gemensamt med hyresgästerna bidra och möjliggöra en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter. Bolaget arbetar med driftsoptimering och energieffektiva lösningar, omförhandlar driftavtal samt strävar efter att uppnå inköpsfordelar med centrala avtal där det är möjligt. Vi strävar även efter att tillgodose kundernas behov inom såväl det dagliga underhållet som för mer långsiktiga lösningar, till exempel lokalanpassningar.

## Långsiktiga relationer

Bolaget har ett långsiktigt synsätt både gällande förvaltning och

utveckling av fastighetsbeståndet samt i fråga om relationen med hyresgästerna. 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.

## Utveckling av fastighetsbeståndet

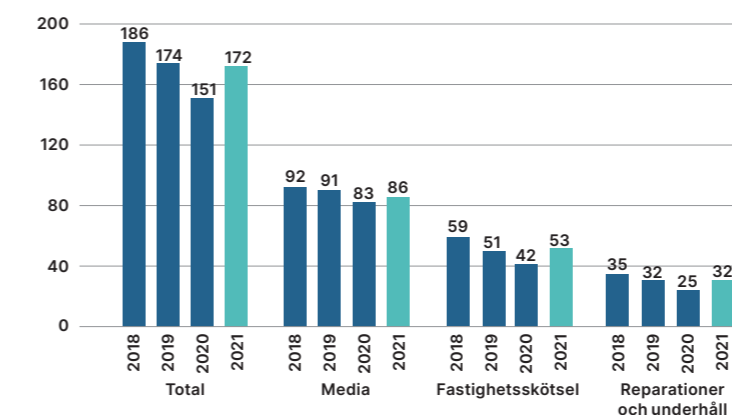
En tät kontakt mellan NP3 och den lokala marknaden är viktig för att identifiera utvecklingsmöjligheter i fastighetsbeståndet. NP3 har med lokal närvaro ett stort kontaktnät på våra orter. Detta tillsammans med snabba beslutsvägar ger bolaget bra möjligheter till nya affärer. Härigenom kan bolaget även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

## Fastighetskostnader

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. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att både minska kostnader och begränsa fastigheternas miljöpåverkan. För att bibehålla fastigheternas värde över tid genomförs både planerat och löpande underhåll.

Grafen nedan visar bolagets totala kostnadsutveckling under åren 2018 till 2021 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



**”NP3 arbetar aktivt med att tillföra värde till fastigheterna där hållbarhet är en naturlig del.”**

# 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.**

NP3s projektverksamhet består av tre beståndsdelar: nybyggnation, om- och tillbyggnad samt underhållsprojekt. Under 2021 har NP3 i projekt investerat 522 mkr i bolagets fastigheter, fördelat på 190 mkr i nybyggnation och 332 mkr i om- och tillbyggnadsprojekt samt energiprojekt.

2021 var för bolaget ett historiskt starkt projektår, NP3 har trots fortsatt pandemi investerat mer i projekt än någonsin tidigare i bolagets historia. Detta är även i linje med bolagets strategiska satsning, att långsiktigt utöka projektvolymen med fokus på nybyggnad, inom bolagets kategorier och geografiska områden. För att möta den större projektvolymen har en förstärkning av antalet medarbetare inom projektorganisationen påbörjats under året.

Ett flertal dialoger med långt gångna processer har startats vilket ger grund för fortsatta satsningar inom utveckling av nybyggnadsprojekt under 2022.

Under året har även satsningar inom hållbarhet, tillsammans med en ökad efterfrågan från bolagets hyresgäster, bidragit till att NP3 under 2021 startat 14 nya energiprojekt.

## Nybyggnation

Nybyggnationer ger NP3 en god initial avkastning när byggrätten finns i det befintliga fastighetsbeståndet. En utvärdering av bolagets innehav av byggrätter ligger till grund för vidare arbete med marknadsföring och exploatering. Ett pågående strategiskt arbete är att marknadsföra ett urval av våra byggrätter för potentiella hyresgäster med syfte att tydliggöra de möjligheter som finns inom våra affärsområden. Under 2021 har sju nybyggnadsprojekt startats på bolagets byggrätter samtidigt som offertarbete pågår för ett flertal byggrätter inom våra olika affärsområden.

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 NP3 förutom byggnationen och dess avkastning.

Under året har NP3 investerat i elva nybyggnationer. Durationen per den 31 december uppgår i genomsnitt till drygt elva år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 43 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar i snitt 1 274 kr per kvadratmeter att jämföra med 893 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd. Vid årets slut fanns pågående nybyggnadsprojekt till en budget om 386 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.

Hyresdurationen för de tio största färdigställda om- och tillbyggnadsprojekten uppgår i snitt till drygt sju år per den 31 december och hyresvärdet uppgår till 15 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar 1 268 kr per kvadratmeter att jämföra med 893 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd.

Inom ramen för om- och tillbyggnader samt energiprojekt pågår vid periodens utgång 112 projekt och totalt beräknad investering uppgår till 250 mkr.

## Underhålls- och energiprojekt

Underhållsprojekt genomförs för att hålla en god kvalitet i fastighetsbeståndet och för att långsiktigt säkra fastigheternas värde. Dessa projekt leder bland annat till lägre energiförbrukning, mer attraktiva lokaler och lägre reparationskostnader. 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 miljöcertifiera varje större ny- eller ombyggnation.

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

### Pågående 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
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Kontor	Q1 -22	17	2 294
Stadsön 8:5	Piteå	Handel	Q1 -22	11	2 000
Näringen 8:5	Gävle	Industri	Q1 -22	10	5 945
Näringen 5:15	Gävle	Övrigt	Q2 -22	28	5 000
Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Q2 -22	20	1 534
Ångvälten 5	Östersund	Handel	Q2 -22	15	6 600
Grepen 1	Borlänge	Logistik	Q3 -22	83	4 000
Buskåker 4:13	Borlänge	Industri	Q3 -22	35	11 900
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Industri	Q3 -22	22	1 800
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1 -23	43	3 400
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q1 -23	25	2 200
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2 -23	77	4 300
<b>Totalt</b>				<b>462</b>	<b>56 673</b>

Totalt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 53 mkr.

### Avslutade projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	Q2 -21	36	2 768
Vivstamon 1:63	Sundsvall	Kontor	Q2 -21	11	1 165
Björnjägaren 3	Umeå	Handel	Q4 -21	26	3 050
Svarven 6	Östersund	Industri	Q4 -21	11	1 980
<b>Totalt</b>				<b>84</b>	<b>8 963</b>



**Josef Andersson**  
Projektansvarig

# Transaktioner



**David Nises**  
Transaktionsanalytiker



**John Fransson**  
Transaktionsanalytiker

Under 2021 har NP3 tillträtt 70 fastigheter till ett fastighetsvärde om 3 131 mkr vilket är den högsta årliga förvärvstakten i bolagets historia. De fastigheter som tillträtts under året har ett årligt hyresvärde uppgående till 300 mkr och en uthyrbar area om 392 600 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt fastigheter till ett värde om 542 mkr.

Under det gångna året har NP3 noterat ett stort och ökat intresse för förvärv av fastigheter i bolagets geografier. Det ökade intresset har resulterat i sänkta avkastningskrav på fastighetstransaktioner som genomförts under året. Marknadsvärdet på NP3s fastighetsportfölj uppgick på balansdagen till 17 335 mkr (12 582) vilket är en ökning med 4 753 mkr jämfört med årets början. Förändringen utgörs av förvärv uppgående till 3 131 mkr och av värdeförändringar uppgående till 1 642 mkr, där den orealiserade förändringen uppgår till 1 578 och till stor del förklaras av sänkta avkastningskrav. Utöver ovan har NP3 investerat i befintliga fastigheter och nybyggnationer för 522 mkr samt avyttrat fastigheter till ett värde om 542 mkr.

Året har präglats av en hög förvärvstakt men med ett begränsat antal tillträden under årets första tre månader. Under första kvartalet tillträdde tre fastigheter i Luleå, Piteå och Gävle till ett värde om 72 mkr. Därutöver avyttrades två mindre fastigheter i Orsa och Ovanåker.

Under andra kvartalet tillträdde 18 fastigheter till ett fastighetsvärde om 925 mkr där de största förvärven är belägna i Falun och Örnsköldsvik. Som en del i att renodla NP3s fastighetsportfölj avyttrades tre fastigheter i Borlänge och två fastigheter i Falun. Dessutom avyttrades en hotellfastighet i Tällberg till ett värde om 115 mkr och som en del i denna affär investerade NP3 i en minoritetsandel i hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB.

Under tredje kvartalet tillträdde bolaget fyra fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 78 mkr. Därutöver avyttrades en mindre fastighet i Hallstahammar.

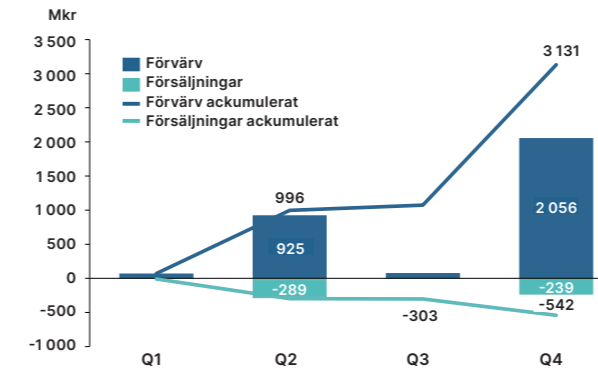
Årets sista kvartal var det mest transaktionsintensiva då NP3 tillträdde 45 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 2 056 mkr.

Bolagets hittills största förvärv tillträdde i november och utgjordes av en fastighetsportfölj i Skellefteå bestående av 17 fastigheter till ett fastighetsvärde om 1 293 mkr, med en uthyrbar area på 135 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 101 mkr.

Utöver förvärvet i Skellefteå tillträdde sju fastigheter i Mora, tre i Karlstad samt ytterligare 18 fastigheter i ett flertal svenska städer. Under fjärde kvartalet fortsatte bolaget också med att renodla sin fastighetsportfölj och som en följd av detta avyttrades och frånträdde sex fastigheter till ett värde om 239 mkr.

Under fjärde kvartalet tecknades förvärv till ett värde om 197 mkr där samtliga fastigheter tillträdde under januari till april 2022. Fastigheterna är belägna i Skellefteå, Falun, Karlstad och Umeå. Därutöver har NP3 under början av 2022 fortsatt med en god förvärvstakt där fastigheter förvärvats i bland annat Västerås, Luleå, Boden och Örnsköldsvik.

## Förvärv och försäljningar 2021



## Exempel på fastighetsförvärv 2021



Norrlungånger 2:144, Örnsköldsvik  
Tillträde: Maj 2021  
Fastighetens area: 51 218 kvadratmeter



Sömmerskan 3, Skellefteå  
Tillträde: November 2021  
Fastighetens area: 11 040 kvadratmeter



Stadsön 6:23, Piteå  
Tillträde: April 2021  
Fastighetens area: 5 130 kvadratmeter



Främby 1:56, Falun  
Tillträde: April 2021  
Fastighetens area: 67 606 kvadratmeter

**3 131 mkr**

Värdet på årets tillträdde förvärv

**70 st**

Förvärvade fastigheter 2021

## Transaktioner 2021

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyses-värde, mkr	Uthyrnings-grad* %
<b>Förvärvade fastigheter tillträdde Q1</b>					
Storheden 2:10	Luleå	Industri	4 890	3,3	100
Pitholm 47:59	Piteå	Industri	4 500	2,1	100
Sörby Urfjäll 36:5	Gävle	Övrigt	2 500	2,9	100
<b>Totalt</b>			<b>11 890</b>	<b>8,2</b>	
<b>Förvärvade fastigheter tillträdde Q2</b>					
Främby 1:56	Falun	Industri	67 606	48,8	89
Norrlungånger 2:144	Örnsköldsvik	Industri	51 218	34,6	90
Hammaren 6	Borlänge	Industri	5 791	4,7	94
Stadsön 6:23	Piteå	Handel	5 100	4,0	100
Hemlingby 56:10	Gävle	Övrigt	4 635	5,2	100
Röbäck 30:94	Umeå	Industri	4 483	3,9	100
Hemsta 12:16	Gävle	Kontor	3 009	2,9	80
Rödbergsmyran 8	Umeå	Industri	2 640	2,4	97
Kalkylatorn 7	Borlänge	Handel	2 190	1,8	100
Krogen 1	Västerås	Industri	1 565	1,0	100
Röbäck 30:95	Umeå	Industri	1 450	1,4	100
Grubbe 9:55	Umeå	Industri	1 200	1,3	100
Värdshuset 2	Västerås	Industri	1 130	1,4	100
Munkeboängen 4	Västerås	Industri	1 081	1,3	100
Röbäck 30:113	Umeå	Industri	849	0,5	100
Krogen 2	Västerås	Industri	360	0,6	100
<b>Totalt</b>			<b>154 307</b>	<b>115,8</b>	
<b>Förvärvade fastigheter tillträdde Q3</b>					
Andersberg 14:42	Gävle	Industri	4 707	3,8	100
Gräsmattan 8	Karlstad	Industri	1 000	0,9	0
Ingarvsmon 4	Falun	Mark	0	0	0
Tuna 3:1	Sandviken	Mark	0	0	0
<b>Totalt</b>			<b>5 707</b>	<b>4,7</b>	
<b>Förvärvade fastigheter tillträdde Q4</b>					
Profilen 1	Skellefteå	Industri	20 927	8,5	93
Morö Backe 1:3	Skellefteå	Industri	20 536	14,0	85
Sömmerskan 3	Skellefteå	Övrigt	16 772	15,7	87
Industrien 9	Skellefteå	Övrigt	15 019	10,9	88
Hallen 6	Skellefteå	Industri	13 047	9,7	100
Sörböle 2:81	Skellefteå	Industri	12 262	8,5	100
Utmeland 47:27, 47:28	Mora	Industri	9 931	4,1	100
Ingarvsmyren 3 & 4	Falun	Industri	8 540	9,6	100

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyses-värde, mkr	Uthyrnings-grad* %
Östnor 171:2, 167:3	Mora	Industri	8 500	3,1	100
Lagret 8	Skellefteå	Kontor	7 874	6,1	87
Förrådet 12	Skellefteå	Industri	7 240	7,4	100
Kontoret 5	Skellefteå	Industri	5 862	4,0	100
Länspumpen 1	Skellefteå	Övrigt	5 584	8,3	97
Vinkelhaken 5	Jönköping	Industri	5 231	3,3	100
Andersberg 14:43	Gävle	Industri	5 103	6,5	100
Öna 394:12	Mora	Industri	4 324	2,7	100
Kvissle 1:124 och Dingersjö 3:58	Sundsvall	Industri	4 047	2,9	100
Klökan 1:17	Sundsvall	Industri	3 974	3,0	100
Östnor 107:6	Mora	Industri	3 613	3,2	91
Häradshövdingen 7	Östersund	Kontor	3 149	4,1	68
Broåker 8	Bollnäs	Kontor	2 999	2,5	72
Furulund 6:1	Hudiksvall	Handel	2 993	2,1	100
Transistorn 3	Skellefteå	Industri	2 981	2,3	100
Charkuteriet 5	Skellefteå	Industri	2 947	2,4	86
Motorsågen 3	Östersund	Industri	2 856	1,8	100
Stranden 55:4	Mora	Industri	2 656	2,9	69
Ratten 15	Karlstad	Övrigt	2 429	3,6	100
Stadsön 8:20	Piteå	Industri	2 266	1,4	100
Utmeland 89:256	Mora	Industri	2 247	2,1	79
Stadsön 6:25	Piteå	Industri	2 027	1,7	100
Vråken 8	Söderhamn	Kontor	1 950	2,2	92
Ratten 10	Karlstad	Kontor	1 795	2,5	100
Ratten 13	Karlstad	Kontor	1 630	2,1	100
Lagret 6	Skellefteå	Industri	1 487	0,9	100
Noret 159:7	Mora	Industri	1 200	1,1	100
Ringen 4	Skellefteå	Övrigt	1 112	0,8	100
Tröskan 1 & 3	Sollefteå	Industri	748	0,9	100
Jordbrukaren 1	Skellefteå	Kontor	712	0,9	92
Tullaren 8	Skellefteå	Övrigt	537	0,6	100
Öjebyn 11:42	Piteå	Industri	446	0,4	100
Sågverket 4	Skellefteå	Industri	165	0,1	100
Högom 3:16	Sundsvall	Mark	0	0,4	0
Transistorn 6	Skellefteå	Mark	0	0	0
Grepen 1	Borlänge	Mark	0	0	0
<b>Totalt</b>			<b>219 718</b>	<b>171,2</b>	
<b>Totala förvärv 2021</b>			<b>391 622</b>	<b>299,9</b>	

## Transaktioner 2021

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyses-värde, mkr	Uthyrnings-grad* %
<b>Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 och Q2 2022</b>					
Hallen 7	Skellefteå	Industri	5 630	3,3	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
Hammaren 1	Karlstad	Industri	1 644	1,1	100
Gräsmattan 7	Karlstad	Industri	2 008	1,7	100
Mätaren 1	Umeå	Industri	1 530	1,4	100
Hyttberget 2	Falun	Industri	1 215	0,9	100
<b>Totalt</b>			<b>22 065</b>	<b>15,2</b>	
<b>Avyttrade och frånträdde fastigheter Q1</b>					
Kilen 18	Orsa	Industri	1 667	1,2	100
Södra Edsbyn 46:2	Ovanåker	Industri	410	0,5	100
<b>Totalt</b>			<b>2 077</b>	<b>1,7</b>	
<b>Avyttrade och frånträdde fastigheter Q2</b>					
Rektangeln 8	Borlänge	Kontor	3 512	4,8	95
Sigge 7	Borlänge	Kontor	1 711	2,1	100
Röken 1	Borlänge	Kontor	3 219	4,2	75
Ingarvreten 1	Falun	Industri	1 216	0,8	100
Ingarvreten 2	Falun	Industri	3 567	2,4	100
Tällberg 4:13 & 4:16	Leksand	Övrigt	6 920	10	100
<b>Totalt</b>			<b>20 145</b>	<b>24,3</b>	
<b>Avyttrade och frånträdde fastigheter Q3</b>					
Eriksberg 2:9 & 2:11	Hallstahammar		950	0,6	100
<b>Totalt</b>			<b>950</b>	<b>0,6</b>	
<b>Avyttrade och frånträdde fastigheter Q4</b>					
Del av Terminalen 10	Karlskoga	Industri	9 184	5,1	85
Länspumpen 1	Skellefteå	Övrigt	5 584	8,3	97
Vinkelhaken 5	Jönköping	Industri	5 231	3,3	100
Häradshövdingen 7	Östersund	Kontor	3 149	4,1	68
Jordbrukaren 1	Skellefteå	Kontor	712	0,9	92
Tullaren 8	Skellefteå	Övrigt	537	0,6	100
<b>Totalt avyttrat Q4</b>			<b>24 397</b>	<b>22,2</b>	
<b>Totalt avyttrat 2021</b>			<b>47 569</b>	<b>48,8</b>	

\*vid transaktionsdag

# Finansiering

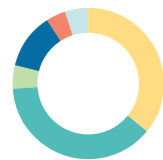


**Håkan Wallin**  
CFO

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

Under 2021 fortsatte bolaget sitt arbete att optimera sin kapitalstruktur utifrån mål att förbättra kapital- och räntebindning med bibehållna eller förbättrade finansieringsvillkor. Ovanstående genomfördes i samband med låneomläggningar och upptagande av ny finansiering där såväl kapital- som räntebindningstiden förstärktes samtidigt som bolagets genomsnittliga räntenivå minskade. En övervägande del av låneomläggningar och upptagande av ny finansiering för banklån skedde under året på löptider mellan fyra och fem år. Bolaget var under 2021 fortsatt aktivt på kapitalmarknaden. Totalt emitterades 1 200 mkr i obligationsfinansiering under två gröna ramverk varav 375 mkr avsåg refinansiering av ett befintligt lån. Två riktade emissioner av preferensaktier tillförde bolaget 325 mkr. En viktig händelse under slutet av året var lanseringen av ett certifikatsprogram med en total ram om 2 mkr inom vilken 900 mkr hade emitterats per den 31 december.

Finansieringsstruktur, %



- Eget kapital 36 (35)
- Lån från kreditinstitut 38 (46)
- Certifikatslån 5 (0)
- Obligationsslån 12 (11)
- Uppskjuten skatt 5 (4)
- Övriga skulder 4 (4)

De finansiella kostnaderna uppgick till 264 mkr (226) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadsslag. För 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 3,3 ggr (3,4) och belåningsgraden till 55,9 procent (57,3). Dessa nyckeltal visar att bolaget utifrån sitt kassaflöde och balanserade finansiella risk är väl positionerat för fortsatt tillväxt och skapande av stark avkastning till sina aktieägare. Under året förbättrades kapitalbindningen från 1,9 till 2,9 år och räntebindningen från 1,7 till 2,0 år. Den ökade kapitalbindningen medförde att refinansieringsrisken minskade samtidigt som den något ökade räntebindningen till viss del reducerade räntekänsligheten.

Under 2022 skall 1 196 mkr refinansieras varav 900 mkr avser säkerställda certifikatslån som till övervägande del löpande förnyas (rullas) på löptider om tre till sex månader. I de fall certifikatslånen inte kan rullas har bolaget så kallade säkerställda back-up faciliteter som löper på ett till två år med löpande förlängningar. Andel att refinansieras exklusive ovan nämnda certifikatslån uppgick till 3 procent (21) av totala räntebärande skulder per den 31 december.

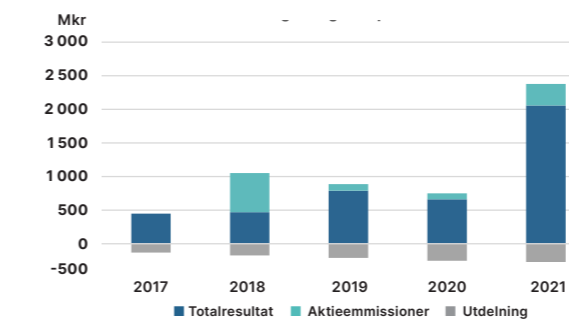
NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter som erhållits från Nordic Credit Rating. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet och därigenom även till lägre finansieringskostnader.

## Eget kapital

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

Eget kapital uppgick till 6 743 mkr (4 637) mkr per den 31 december där soliditeten uppgick till 36,0 procent (34,7). 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 54 445 419 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Diagrammet nedan 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 101,50 kr per stamaktie.

Förändring av eget kapital



## Räntebärande skulder

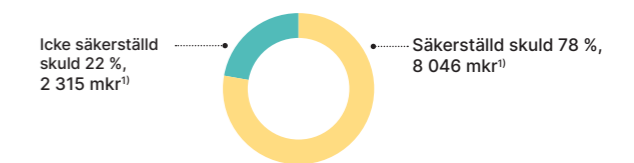
Nedanstående tabell visar en sammanfattning av nyckeldata avseende bolagets skuldportfölj per den 31 december 2021 och 2020.

Finansiering	2021	2020
Antal banklån	50	50
Banklån, mkr	7 172	6 130
Certifikatslån, mkr	900	0
Obligationsslån, mkr	2 300	1 475
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,53	2,73
Likvida medel, mkr	269	104
Belåningsgrad, %	55,9	57,3
Soliditet, %	36,0	34,7
Kapitalbindningstid, år	2,9	1,9
Räntebindningstid, år	2,0	1,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	35,8	31,8
Skuldkvot, ggr	10,3	9,6

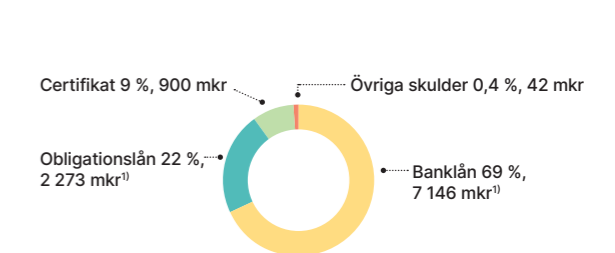
De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 10 467 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 106 mkr. De räntebärande låneskulderna exklusive nämnda skulder om 106 mkr uppgick till 10 361 mkr (7 585) varav bankfinansiering 7 172 mkr (6 130), certifikatslån 900 mkr (0), obligationslån 2 300 mkr (1 475), övriga räntebärande skulder 42 mkr (12) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 53 mkr (32). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 78 procent (78) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 22 procent (22) av totala räntebärande låneskulder. Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 196 mkr (1 629). Den övervägande delen av dessa lån utgörs av certifikatslån om 900 mkr.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar) om 10 089 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 17 335 mkr och investeringar i intresseföretag om 724 mkr totalt 18 059 mkr, uppgick till 55,9 procent (57,3) per den 31 december. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott minus centrala administrationskostnader, uppgick till 10,3 ggr (9,6) vid årsskiftet.

Fördelning, säkerställd och icke säkerställd skuld



Fördelning, finansieringskällor



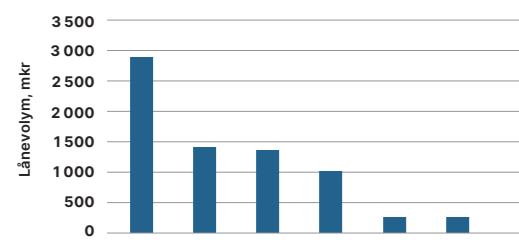
1) Netto efter periodiserade lånekostnader

## Finansieringskällor och åtaganden i låneavtal

### Banklån

Banklån som utgör bolagets huvudsakliga finansieringskälla, uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader vid årsskiftet till 7 146 mkr (6 119) vilket motsvarade 41 procent (49) av fastigheternas marknadsvärde. Ökningen av banklånen är framför allt relaterad till finansiering av bolagets förvärv under året. Banklånenes 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 banken begära att lånen återbetalas, helt eller delvis, i förtid. Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Exempel på åtaganden är räntetäckningsgrad och belåningsgrad som inte får under- respektive överstiga vissa nivåer. Andra exempel på åtaganden är att dotterbolagen ska vara helägda samt att koncerninterna avtal ska vara marknadsmässiga. Utöver detta har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden och ställt pant i aktier och pantbrev i fastigheter/tomträtter till bankerna. Samtliga åtaganden mot bankerna är uppfyllda.

### Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader till 2 273 mkr (1 454) per den 31 december och utgjorde 13 procent (12) av fastigheternas marknadsvärde. Bolaget lanserade under 2020 sitt gröna ramverk, under vilket 1 700 mkr (500) hade emitterats per årsskiftet av vilka 700 mkr hade förfall i januari 2021 och 1 000 mkr har förfall i oktober 2024. Resterande andel om 600 mkr avser obligationslån med förfall i mars 2023. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationslånens förfallostruktur och räntevillkor redovisas i not 22.

Bolagets tre utestående ramar för obligationslån har tre finansiella åtaganden enligt tabell nedan.

Åtaganden	2019/2020	2021/2024 jan	2021/2024 okt
Nettobelåningsgrad	< 70%	< 70%	< 70%
Räntetäckningsgrad	> 1,8 ggr	> 1,8 ggr	> 1,8 ggr
Soliditet	> 25%	> 25%	> 25%

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

### Certifikat

Under slutet av året lanserades ett certifikatsprogram med en total ram om 2 mdkr inom vilken 900 mkr hade emitterats per den 31 december, vilket motsvarade 5 procent (0) av fastigheternas marknadsvärde. Löptiden för utestående certifikat per årsskiftet var högst 4 månader med en återstående genomsnittlig löptid om 1,4 månader. Certifikaten var klassificerade som kortfristig räntebärande skuld per den 31 december.

Certifikaten är säkerställda via så kallade back-up faciliteter i det fall inte bolaget lyckas refinansiera dem vid förfall. 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 ett 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 finanspolicyn arbetar bolaget med att styra och hantera sina finansiella risker för att säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning. Inom ramen för finanspolicyn har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen med avseende på:

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

Samtliga mål inom ramen för finanspolicyn var uppfyllda per årsskiftet.

### Grön finansiering

Sedan 2020 har bolaget ett grönt ramverk för obligationsfinansiering. Under detta ramverk hade bolaget emitterat 1,7 mdkr 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 2021 uppgick värdet på bolagets gröna tillgångar till 2 726 mkr (2 082) vilket innebär en ökning om 31 procent. 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 9 285 mkr (7 404) vid årsskiftet vilket motsvarade 90 procent (98) av totala räntebärande skulder. Kortfristiga räntebärande skulder enligt balansräkning per den 31 december uppgick till 1 076 mkr (181) varav 900 mkr (0) avsåg certifikat.

Då certifikaten vanligtvis placeras med en löptid på tre till sex månader klassificeras dessa som kortfristiga. I tillägg till certifikaten redovisades 169 mkr i löpande amorteringar på banklån under kommande tolv månader samt 9 mkr i återbetalning av reversskuld som kortfristiga vid årsskiftet. Som ovan nämnts är certifikaten säkerställda via back-up faciliteter vilka hade en genomsnittlig återstående löptid om 1,8 år vid årsskiftet.

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 förutom certifikat om 900 mkr till 296 mkr. NP3 har som mål att i god tid före förfall genomföra refinansiering vilket också bidrar till att reducera refinansieringsrisken.

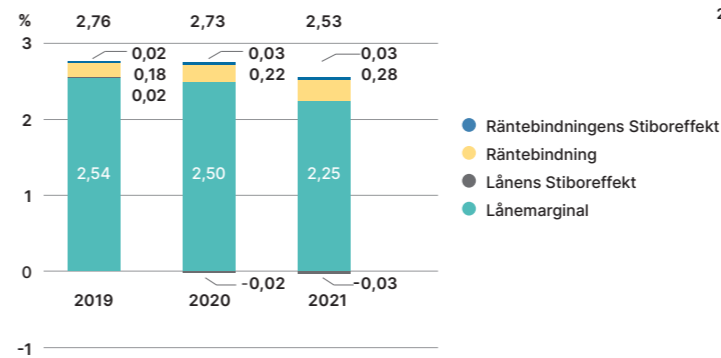
Under året har bolaget genomfört omläggningar av banklån om cirka 4,1 mdkr, varav banklån uppgick till 3,7 mdkr och obligationslån till 0,4 mdkr, i syfte att syfte att förlänga kapitalbindningen. Detta har lett till att den genomsnittliga kapitalbindningen förbättrades till 2,9 år (1,9) vid årsskiftet.

### 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 2,0 år (1,7). Vid årsskiftet var 36 procent (32) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt not 23. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor tre månader.

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 2,53 procent (2,73) vid årsskiftet. För bank- och certifikatslånlån var den genomsnittliga räntan 1,85 procent (2,07) (inklusive löftesprovision för back-up facilitet) och för obligationslån 3,54 procent (4,14). Den huvudsakliga förklaringen till att den genomsnittliga räntan sjönk från 2,73 procent vid årets ingång till 2,53 procent vid årets slut var att låneomläggningar och nyupplåningar resulterade i en minskning i lånens räntemarginal om cirka 0,2 procent. För ytterligare detaljer avseende utveckling i bolagets genomsnittliga ränta hänvisas till diagrammen nedan.

### Genomsnittlig räntenivå per den 31 dec, %



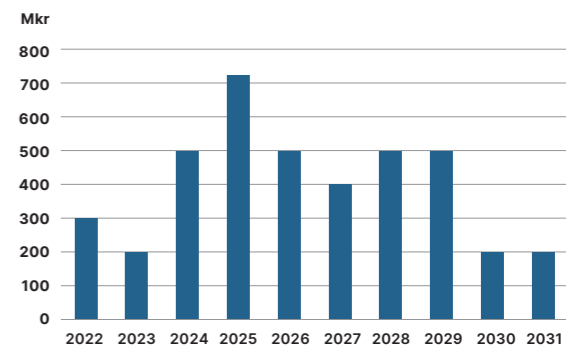
Nedan visas en känslighetsanalys för bolagets räntekostnader i det fall räntan förändras med +0,5 respektive 1,0 procent.

Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor 3 månader	+ 0,5 %	+ 24 mkr
Förändring Stibor 3 månader	+ 1,0 %	+ 51 mkr

### Derivat

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,79 procent (0,62). 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 -9 mkr (-73) vid årsskiftet, vilket medförde en positiv värdeförändring under året om 64 mkr (-38) i resultatet. Nettoexponeringen av NP3s derivatportfölj per den 31 december var totalt 4 025 mkr med förfall till och med slutet av 2031. Avtalen har tecknats med fyra olika kreditgivare.

### Förfallotid derivat



# Intresseföretag och joint venture

**Resultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 158 mkr (60) per den 31 december varav 60 mkr (19) utgör förvaltningsresultat.**

## Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Emilshus, som förvärvat, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Under första kvartalet 2021 har NP3 i samband med en nyemission förvärvat ytterligare stamaktier i Emilshus för 17 mkr. Under andra kvartalet har NP3 förvärvat preferensaktier i bolaget för 50 mkr. Preferensaktierna emitterades i början av tredje kvartalet. Den 1 oktober 2021 noterades Emilshus preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. NP3s ägarandel i Emilshus per den 31 december uppgick till 19,1 procent och röstvärdet uppgick till 20,2 procent. NP3s innehav i bolaget redovisas som andelar i intresseföretag.

Vid årets slut hade Emilshus 97 fastigheter med en uthyrbar area om 581 000 kvadratmeter. Per den 31 december bidrog Emilshus med 26 mkr (17) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 95 mkr (36). För mer information, se bolagets hemsida [emilshus.com](http://emilshus.com).

## Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärvade NP3 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, vars verksamhet består i att äga och förvalta 33 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 181 000 kvadratmeter varav merparten utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Det årliga hyresvärdet uppgick till 89 mkr och fastighetsvärdet per den 31 december uppgick till 1 429 mkr. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet hör till orter där NP3 redan är etablerade och syftet med joint venture-strukturen är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service.

Per den 31 december bidrog Ess-Sierra med 30 mkr (2) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 54 mkr (24).

## Fastighets AB Jämtjägaren

I februari 2021 ingick NP3 och Jämtkraft AB ett samarbete för uppförande av ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet kommer att genomföras i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera. Då NP3 har det bestämmande inflytandet i bolaget redovisas inte Jämtjägaren som ett joint venture, utan konsolideras i NP3-koncernen där Jämtkrafts resultatandel redovisas under totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

## Cibola Holding AB

Under juni 2021 avyttrade NP3 en hotellfastighet i Tällberg. Som en del i affären har NP3 investerat i en minoritetsandel i hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. I och med förvärvet uppgick NP3s ägarandel till 31,6 procent och kapitalandelen till 71 mkr per den 31 december.

För 2021 bidrog Cibola med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 6 mkr.

## Malabo Holding AB

Under andra kvartalet 2021 ingick NP3 ett joint venture i Västerås där NP3 äger 50 procent av Malabo Holding AB och två andra delägare äger 25 procent vardera av bolaget. Syftet med samarbetet skall vara att bygga upp en fastighetsportfölj genom att förvärva, hyra ut och utveckla fastigheter i Västerås. Kapitalandelen uppgick till 13 mkr per den 31 december.

För 2021 bidrog Malabo med 1 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 2 mkr.

## Intresseföretag och joint venture

	Totalt intresseföretag och Joint venture		Större innehav i intresseföretag och joint venture			
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 <sup>1)</sup> jan-dec
NP3s ägarandel, %			19,1	20,2	50	50
NP3s röstvärde, %			20,2	20,7	50	50
Kapitalandel	724	456	346	185	293	271
Förvaltningsresultat	60	19	26	17	30	2
Värdeförändringar	138	59	93	28	38	31
Skatt	-40	-17	-24	-9	-14	-8
Summa resultatandel	158	60	95	36	54	24

	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 <sup>2)</sup> jan-dec
Intresseföretag och JV, mkr				
Hysesintäkter	280	183	89	85
Förvaltningsresultat	131	86	59	-
Periodens resultat	469	176	109	-

	2021-12-31		2020-12-31	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Intresseföretag och JV				
Antal fastigheter	97	69	33	37
Uthyrbar area, tusen kvm	581	360	181	203
Fastigheternas redovisade värde, mkr	4 827	2 715	1 429	1 440

1) Ägarandelen och resultatandelen i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra omfattar perioden 11-31 december 2020.

2) Redovisade hyresintäkter avser bedömt hyresvärde för helår. Då koncernen bildades under slutet av 2020 redovisas inget förvaltningsresultat och periodens resultat för 2020.



“Tillsammans  
uppgår de  
planerade  
investeringarna i  
regionen till flera  
hundra miljarder  
kronor.”

# Vår marknad

## Stegvis expansion

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 vår bas.

## Framtidstro i Norrland

Tillförsikten till det norrländska näringslivet är stark överlag. Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer, som mäter tillförsikten i näringslivet, visade 2021 högre värden än på över ett decennium.

Det norrländska näringslivet har också ställts i nationellt och internationellt strålkastarljus tack vare flera spektakulära industriinvesteringar på senare tid. Det skänker en stark framtidstro hos Norrlands företag.

- Gruvbolaget LKAB, ståltillverkaren SSAB och energibolaget Vattenfall vill 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.
- 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 Skellefteå, en stad där NP3s närvaro är stark, bygger Northvolt Europas största fabrik för tillverkning av litiumjonbatterier för elbilar. Etableringen är tänkt att skapa 3 000 arbetstillfällen när fabriken är helt utbyggd år 2025. Bland Northvolts finansörer finns bland annat de svenska AP-fonderna och tyska Volkswagengruppen.

De tre projekten syftar alla till grön omställning och tillsammans uppgår de planerade investeringarna i regionen till flera hundra miljarder kronor. När Norrland nu står i centrum för några av Sveriges största industriinvesteringar på många decennier gynnas stora delar av det regionala näringslivet, inklusive fastighetsmarknaden.

## Möjligheter och risker

NP3 hör till de etablerade fastighetsägarna i Norrland och på flera av de orter där det nu görs miljardinvesteringar. Under 2021 har vi noterat ett ökande intresse för Norrland bland både svenska och utländska fastighetsinvestorer. Det gäller inte bara de orter som står i centrum för de allra största industriprojekten. Intresset ökar för såväl kommersiella fastigheter som bostäder och samhällsfastigheter längs hela Norrlandskusten och även inåt landet. Både fastighetsägare och byggbolag arbetar mycket aktivt med att uppvakta de norrländska kommunerna för att kunna förvärva byggrätter för bostäder.

Exempelvis ökade priserna på bostadsrätter i Skellefteå med 24 procent under 2021, enligt Svensk Mäklarstatistik. Även Umeå och Sundsvall redovisade tvåsiffrig procentuell prisökning för bostadsrätter under året, och även snabbt ökande villapriser.

För en etablerad norrländsk aktör som NP3 rymmer utvecklingen många möjligheter. Samtidigt kan vi inte blunda för att den starka utvecklingen även innebär risker. Det finns redan tecken på överhettning och risken för sättningar i marknaden är överhängande om industriprojekten skulle drabbas av förseningar eller andra bakslag. Både elbrist och arbetskraftsbrist utgör potentiella hot. Det finns även risk för regionala obalanser när människor och resurser flyttas till orter med mycket stark tillväxt. Närliggande orter riskerar att hamna i bakvattnet och komma ut som förlorare.



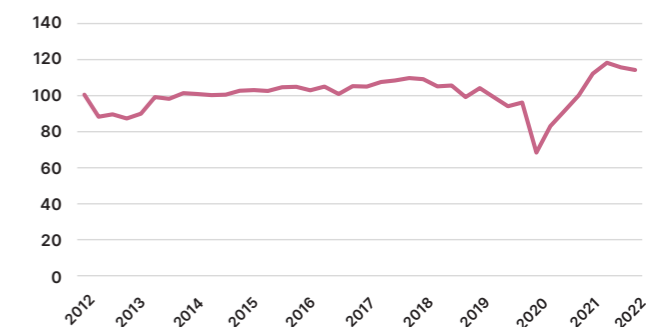
Batterifabriken Northvolt i Skellefteå

## Positiv utveckling på bred front

Mycket positivt sker i näringslivet på våra prioriterade orter, även vid sidan av de nyss nämnda jätteprojekten. Östersunds kommun rapporterar om det största etableringstrycket från näringslivet på över 20 år. Exempelvis flyttar börsnoterade Synsam glasöngontillverkning från Asien till en ny anläggning på Frösön utanför Östersund. Produktionsflytten ska minska både klimatavtryck och risken för produktionsstörningar.

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.

Konjunkturinstitutets konfidensindikator, Norrland



Konfidensindikatorn bygger på svar från företag i Norrlandslänet om hur de upplever nuläget och vad de har för förväntningar om den närmaste framtiden.

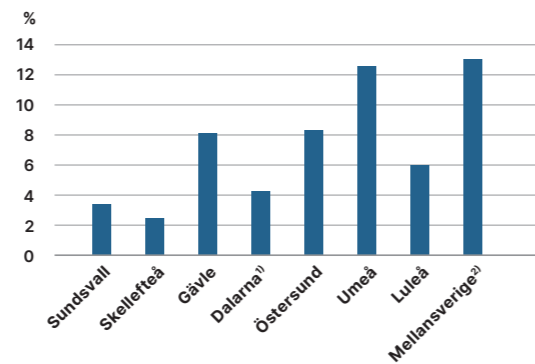
Källa: Konjunkturinstitutet

## Befolkningsutveckling

Sveriges befolkning ökade med 0,6 procent under fjolåret och med 0,4 procent på NP3s huvudorter. Befolkningsutvecklingen var positiv i alla huvudorter utom Sundsvall, där befolkningen minskade med 0,1 procent. Mest ökade befolkningen i Skellefteå och Umeå. På de orter och regioner där NP3 är verksam bodde i slutet av fjolåret cirka 1,25 miljoner personer. NP3-orterna har även under en rad år i följd haft ett positivt flyttnetto, 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 region Mellansverige), men även Umeå, Östersund och Gävle har haft en stark befolkningsutveckling, som kommer att gynna fastighetssektorn på sikt.

### Befolkningsutveckling NP3s huvudorter 2011-2021



	Befolkning 2021 antal invånare	Befolkningsutveckling 2011-2021	Befolkningsutveckling 2021
Sundsvall	99 351	3,4 %	-0,1 %
Skellefteå	73 320	2,4 %	0,7 %
Gävle	103 154	8,1 %	0,2 %
Dalarna <sup>1)</sup>	288 288	4,2 %	0,2 %
Östersund	64 306	8,3 %	0,5 %
Umeå	131 095	12,6 %	0,7 %
Luleå	78 871	6,0 %	0,4 %
Mellansverige <sup>2)</sup>	409 276	13,0 %	0,6 %
<b>Samtliga NP3s affärsområden</b>	<b>1 247 661</b>	<b>8,3 %</b>	<b>0,4 %</b>
Riket exkl. storstadsområden	6 220 956	7,4 %	0,5 %
Riket	10 443 100	10,1 %	0,6 %

1) Med Dalarna avses NP3s huvudorter Falun och Borlänge i tabell och diagram. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

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 1,2 procent under 2021, och i norra Sverige var utvecklingen särskilt positiv. I Umeå, Skellefteå, 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 2016 och 2021 har arbetslösheten i Sverige stigit med 0,2 procent. I NP3s huvudorter i norra Sverige har arbetslösheten däremot sjunkit med i snitt 1,1 procent.

De senaste 20 åren har hushållens disponibla inkomst utvecklats starkt i Sverige. Inte ens under 2020 sjönk den genomsnittliga inkomsten för samtliga hushåll i Sverige, trots ökad arbetslöshet som en följd av pandemin.

Hushållens disponibla inkomst steg på de flesta orter där NP3 är verksam. I NP3s orter hade under 2020 (när detta trycks finns ingen färskare statistik) den disponibla inkomsten ökat i snitt med nästan 1 procent, vilket kan jämföras med 0,12 procent i riket som helhet. Särskilt stark var utvecklingen i Skellefteå och Gävle. Sett över perioden 2015-2020 är inkomstutvecklingen på NP3s orter starkare än rikets.

I Sverige uppgick den disponibla inkomsten för ett genomsnittligt hushåll vid slutet av 2020 till 496 200 kr per år. På NP3s orter är motsvarande siffra 451 200 kr – lägre än Sverigesnittet men högre än snittsiffran för riket exklusive storstadsregionerna.

	Arbetslöshet 2021	Utveckling arbetslöshet 2021	Disponibel inkomst för hushåll, 2020 <sup>1)</sup>	Utveckling disponibel inkomst, 2020
Sundsvall	7,5 %	-1,0 %	456,7	0,91 %
Skellefteå	4,5 %	-1,5 %	469,3	5,32 %
Gävle	9,7 %	-1,0 %	459,5	4,03 %
Dalarna <sup>2)</sup>	6,7 %	0,9 %	440,2	0,41 %
Östersund	5,5 %	-1,4 %	426,0	-3,07 %
Umeå	4,9 %	-1,5 %	450,8	1,10 %
Luleå	5,8 %	-1,4 %	450,6	1,05 %
Mellansverige <sup>3)</sup>	8,3 %	-1,2 %	456,8	1,19 %
<b>Samtliga NP3s affärsområden<sup>4)</sup></b>	<b>6,6 %</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>451,2</b>	<b>0,99 %</b>
Riket exkl. storstadsområden	7,8 %	-1,4 %	448,0	-0,01 %
Riket	7,2 %	-1,2 %	496,2	0,12 %

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

2) Med Dalarna avses NP3s huvudorter Falun och Borlänge i tabell och diagram. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

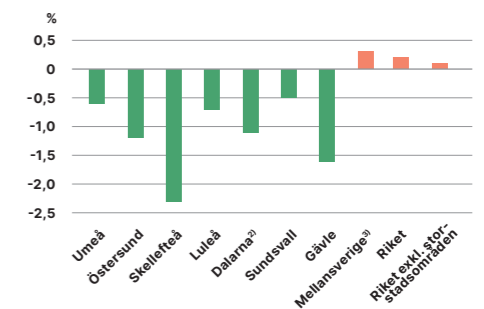
3) Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

4) Oviktat per antal invånare per kommun.

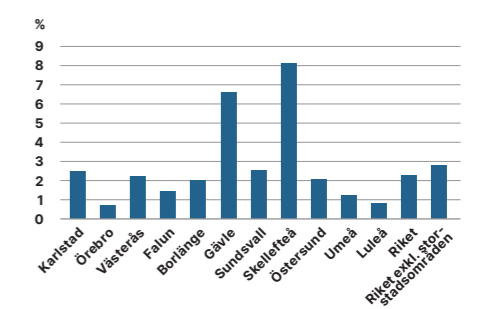
Källa: Newsec

**“Sett över en femårsperiod mellan 2016 och 2021 har arbetslösheten i Sverige stigit med 0,2 procent. I NP3s huvudorter i norra Sverige har arbetslösheten däremot sjunkit med i snitt 1,1 procent.”**

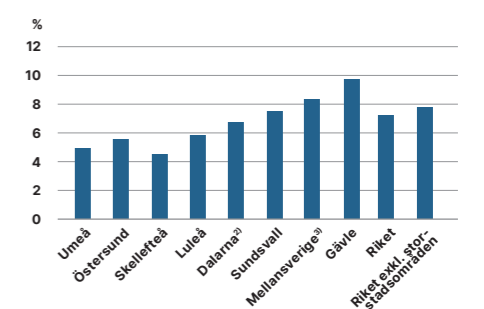
Arbetslöshetsutveckling inom NP3s regioner och orter, 2016-2021



Utveckling av disponibel inkomst, 2015-2020



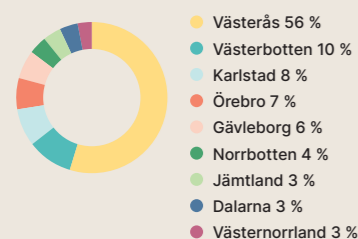
Arbetslöshet 2021



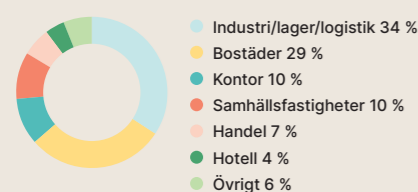
#### Transaktionsvolym per region 2021



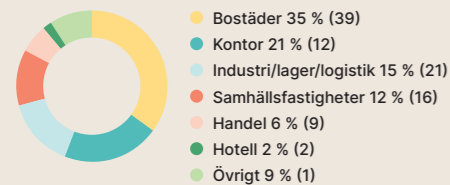
#### Transaktionsvolym på NP3s marknader (län/stad) 2021



#### Transaktionsvolym i Norrland inklusive Dalarna per kategori 2021



#### Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2021



Källa: Newsec

## “Medan bostäder och kontor stod för över halva volymen under 2021 i Sverige som helhet, är industri-, lager- och logistikfastigheter det största segmentet i norra Sverige, följt av bostäder.”

### Transaktionsmarknaden

Efter ett 2020 präglad av pandemin mer än fördubblades transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Totalt gjordes affärer värda omkring 400 mdkr. Cirka två tredjedelar av volymen omfattar storstäderna.

I Norrland och Dalarna ökade transaktionsvolymen även under pandemiåret 2020 och utvecklingen fortsatte under 2021 med en uppgång på 43 procent.

Totalt under 2021 gjordes affärer i Norrland och Dalarna för 18,7 mdkr. Västerbottens län utmärkte sig, där byte fastigheter till ett värde av 6,3 mdkr ägare.

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 2021 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. Av de orter och områden där NP3 är verksamt var Västerås den klart mest transaktionsintensiva, följt av Västerbotten, Karlstad, Örebro och Gävle.

### Fastighetsägande 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 SBB (med huvudkontor i Stockholm) de största fastighetsportföljerna i Norrland, vid sidan av NP3.

NP3s lokala förankring och långa erfarenhet ger oss 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 skapar utrymme för fortsatt värdetillväxt inom NP3s fastighetsbestånd.

### Största affärerna i Norrland 2021

Den största fastighetsaffären under året var NP3s köp av 17 fastigheter av kommunägda Skellefteå Industrihus, vilket var en miljardaffär.

Det är mycket ovanligt att ett så stort industrifastighetsbestånd kommer ut på marknaden i norra Sverige. Den uthyrningsbara arean uppgår till 135 000 kvadratmeter och till detta kommer en stor tomtareal. Det årliga hyresvärdet uppgår till 101 mkr.

Nummer två på listan över stora Norrlandsaffärer skedde också den i Skellefteå. Det lokala fastighetsbolaget Nordvestor sålde fem fastigheter till börsnoterade Diös för 810 mkr. Fastigheterna innehåller kontor, bostäder, service samt ett parkeringshus.

En tredje storaffär var när börsnoterade SBB köpte ett bestånd om 40 000 kvadratmeter, samt omfattande byggrätter, i Umedalen utanför Umeå. Säljare var den lokala Balticgruppen och ett av Balticgruppen delägt bolag. Beståndet består till största del av utbildnings- och vårdlokaler, hyresintäkterna kommer främst från kommun och region.

### Börsnoterade fastighetsbolag med störst ägande i Norrland\*

	Fastighetsvärde, mkr*
1. Diös	22 450
2. NP3	11 500
3. Samhällsbyggnadsbolaget (exkl Amasten)	10 000
4. Nyfosa	4 750
5. Fastighets AB Balder	3 500
6. Castellum (inkl. Kungsleden)	3 400
7. Amasten	2 550
8. Fastpartner	2 400
9. Intea**	1 900
10. Klarabo	1 200

\*Där exakt volym inte är publik har denna bedömts baserad på tillgänglig information. Avser värden 30:e september 2021

\*\*Börsnoteras 2022

Källa: Newsec

### 10 största fastighetsaffärerna i Norrland 2021 (exkl. strukturaffärer)

	Säljare	Köpare	Area, kvm	Värde, mkr	Fastighetsbeteckning / objekt	
1.	Jun	Skellefteå Industrihus	NP3 Fastigheter	135 000	1 293	17 fastigheter i Skellefteå
2.	Nov	Nordvestor	Diös	40 000	810	5 fastigheter i Skellefteå
3.	Okt	Balticgruppen & Gazette	Samhällsbyggnadsbolaget	40 000	600*	Fastighetsbestånd i Umeå
4.	Maj	Skistar	Skiab Invest	N/A	429	Lodger i Lindvallen och Hundfjället
5.	Okt	Bopaji Invest	Nyfosa	42 000	420	20 fastigheter i Luleå och Boden
6.	Apr	Gefle Tullhus AB	Fastpartner	9 500	384	Alderholmen 13:2 i Gävle
7.	Feb	Privatperson	Bostadsrättsförening	N/A	325	Isbrytaren 4 i Luleå
8.	Feb	Balticgruppen	Lansa Fastigheter	8 112	280	Etern 5 i Umeå
9.	Sep	Skanska	Luleåälven	5 280	260	Börsen 1 i Kiruna
10.	Maj	Sidsjö Fastigheter	K2A Fastigheter	11 680	254	Sidsjö 2:41 & Sidsjöhöjden 14 i Sundsvall

\*Värde bedömt av Fastighetsvärlden

Källa: Newsec

# Våra affärsområden

Färgerna visar våra åtta affärsområden och vilka kommuner<sup>1)</sup> som ingår i respektive affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel kommunen står för av bolagets totala fastighetsvärde.

● Affärsområde Luleå 2021	
Antal fastigheter totalt	48
Uthyrbar area, tusen kvm	214
Hyresvärde, mkr	219
Antal medarbetare	3

● Affärsområde Östersund 2021	
Antal fastigheter totalt	41
Uthyrbar area, tusen kvm	133
Hyresvärde, mkr	153
Antal medarbetare	2

● Affärsområde Dalarna 2021	
Antal fastigheter totalt	60
Uthyrbar area, tusen kvm	313
Hyresvärde, mkr	221
Antal medarbetare	3

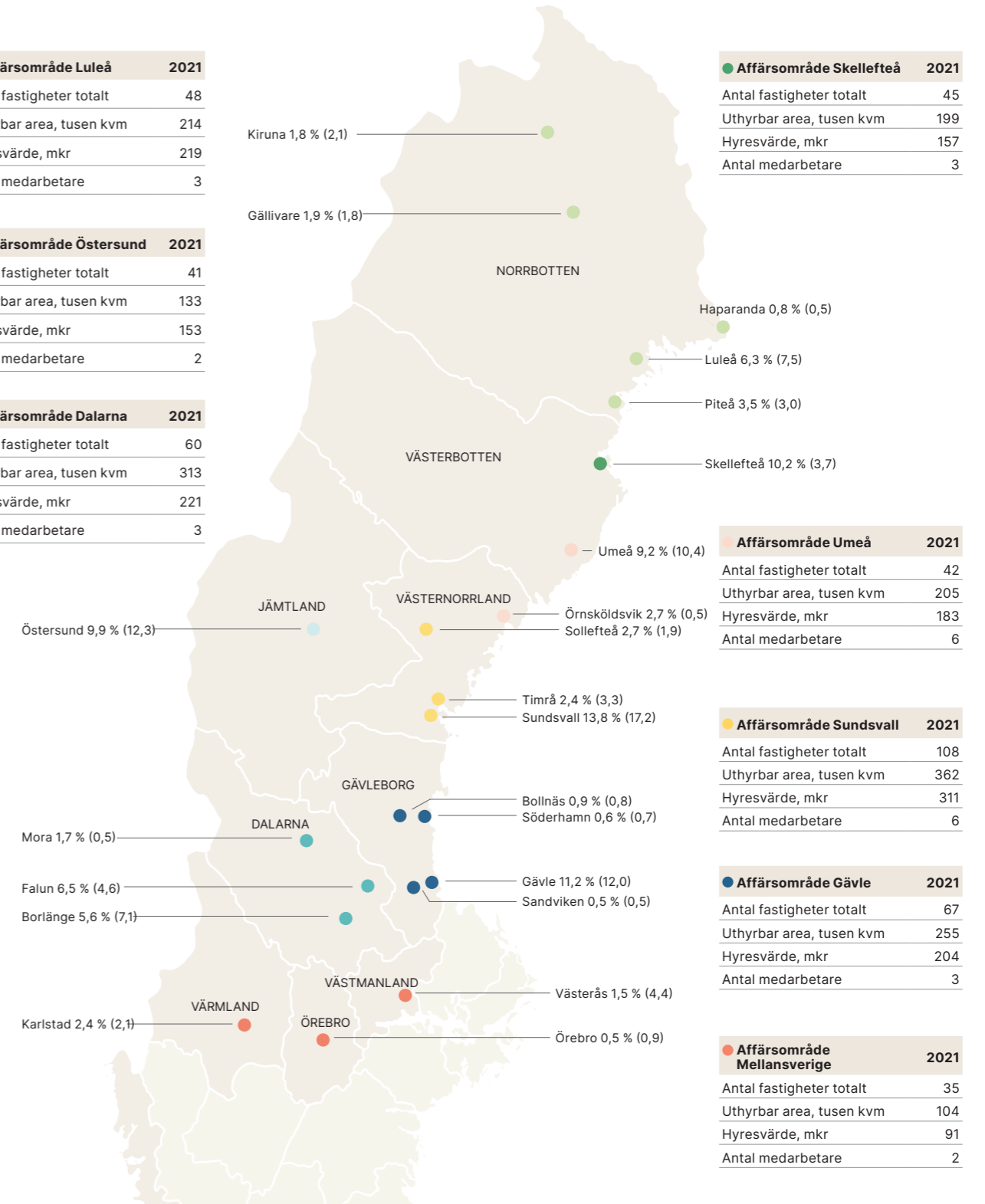
● Affärsområde Skellefteå 2021	
Antal fastigheter totalt	45
Uthyrbar area, tusen kvm	199
Hyresvärde, mkr	157
Antal medarbetare	3

● Affärsområde Umeå 2021	
Antal fastigheter totalt	42
Uthyrbar area, tusen kvm	205
Hyresvärde, mkr	183
Antal medarbetare	6

● Affärsområde Sundsvall 2021	
Antal fastigheter totalt	108
Uthyrbar area, tusen kvm	362
Hyresvärde, mkr	311
Antal medarbetare	6

● Affärsområde Gävle 2021	
Antal fastigheter totalt	67
Uthyrbar area, tusen kvm	255
Hyresvärde, mkr	204
Antal medarbetare	3

● Affärsområde Mellansverige 2021	
Antal fastigheter totalt	35
Uthyrbar area, tusen kvm	104
Hyresvärde, mkr	91
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

Sundsvall är NP3s största affärsområde, sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. De största kommunerna inom affärsområdet är Sundsvall, Sollefteå och Timrå där fastigheterna i Sundsvall/Timrå står för 81 procent av hyresvärdet. Därutöver ägs fastigheter i bland annat Härnösand och Kramfors.

Handels- och industrisektorn är väl-etablerad inom Sundsvalls kommun, inte minst med den fortsatta utvecklingen av Birstaområdet. I Birsta, som är mest känt för sitt handelsområde, äger NP3 främst logistik- och handelsfastigheter. Birsta ligger strategiskt mellan E4:an och E14 och med närhet till Timrå kommun vilket gör området attraktivt och efterfrågat. Större hyresgäster i Sundsvall är Systembolaget och Dagab Inköp & Logistik.

I Sollefteå består fastighetsbeståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som ligger i stadsdelen Hågesta som nu utvecklas till följd av Försvarets nyetablering i kommunen. I Sollefteå är Fortifikationsverket och Sollefteå kommun NP3s största hyresgäster.

Större projekt som pågår i affärsområdet är bland annat en nybyggnation av en lastbilsverkstad på över 4 000 kvadratmeter i Birsta och en nybyggnation av en padelhall i Sollefteå. Under året har även ett större nybyggnadsprojekt färdigställt i Birsta samt flertalet energiprojekt.

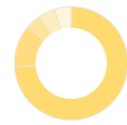
Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Sundsvall 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	108	102
Uthyrbar area, tusen kvm	362	348
Hyresvärde, mkr	311	286
Ekonomisk vakans, %	9	9
Fastighetsvärde, mkr	3 404	2 980

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-32
Tecknade hyresavtal	41
<b>Nettouthyrning</b>	<b>8</b>

Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	27
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	2
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>29</b>

## Affärsområde Gävle

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

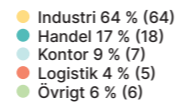
NP3 har valt att främst fokusera fastighetsbeståndet inom två områden i Gävle, Näringen och Sörby Urfjäll. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger många business-to-business-handelsfastigheter. Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den dominerande fastighetsägaren. Fastighetsbeståndet innefattar bland annat logistik, business-to-business-handel och lätt industri.

De tre största hyresgästerna i affärsområdet utgörs av BGA Group, Nilar och Dagab Inköp & Logistik. I Gävle pågår flera större om- och nybyggnadsprojekt, bland annat byggnationen av en padelhall i området Näringen samt en nybyggnation av en industrihall i Sörby Urfjäll.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Gävle 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	67	60
Uthyrbar area, tusen kvm	255	227
Hyresvärde, mkr	204	171
Ekonomisk vakans, %	5	7
Fastighetsvärde, mkr	2 425	1 755

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-12
Tecknade hyresavtal	25
<b>Nettouthyrning</b>	<b>14</b>

Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-4
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>10</b>

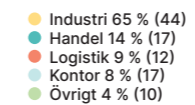
## Affärsområde Dalarna

Huvudorterna i affärsområdet utgörs av Falun och Borlänge där fastighetsbeståndet på dessa två orter utgör 85 procent av affärsområdets hyresvärde. Utöver Falun och Borlänge ägs fastigheter i bland annat Leksand och Mora.

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 fastighetslag ser en ökad efterfrågan även om mycket omsätts mellan mindre lokaler. Framförallt har bostads- och samhällsfastigheter samt industri haft en god utveckling och efterfrågan i Dalarna, men efterfrågan finns även för andra lokalslag.

Större hyresgäster är bland annat LEAX Falun, Svenska Krämfabriken och Region Dalarna. Ett pågående projekt i Borlänge utgörs av en nybyggnation av en logistikfastighet åt PostNord. Byggnationen beräknas vara färdigställd under andra halvan av 2022.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Dalarna 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	60	54
Uthyrbar area, tusen kvm	313	220
Hyresvärde, mkr	221	167
Ekonomisk vakans, %	8	8
Fastighetsvärde, mkr	2 394	1 695

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-15
Tecknade hyresavtal	18
<b>Nettouthyrning</b>	<b>3</b>

Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	8
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-3
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>17</b>

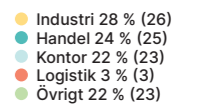
## Affärsområde Östersund

Affärsområde Östersund är i stort sett koncentrerat till Östersunds kommun som står för nästan 100 procent av hyresvärdet. Östersund har en positiv befolkningstillväxt. Arbetsmarknaden är stabil vilket till viss del förklaras av en stark offentlig sektor där kommun och landsting utgör de största arbetsgivarna. Även Arbetsförmedlingen är en stor arbetsgivare inom kommunen och NP3s största hyresgäst i Östersund. Andra stora hyresgäster utgörs av Ulnö och WIPRO Infrastructure Engineering.

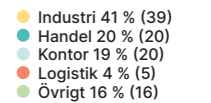
I kategorin handel är NP3s fastighetsbestånd främst lokaliserat till Lillånge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden. Där inryms hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Coop med flera. Utöver Lillånge är fastighetsbeståndet koncentrerat till Stadsdel Norr och Odenskog. 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 genomförs ett stort projekt tillsammans med Jämtkraft, ett samarbete för uppförande av ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Därutöver pågår ett projekt i Lillånge där en ny Dollarstore butik öppnar under sommaren 2022.

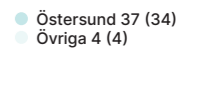
Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Östersund 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	41	38
Uthyrbar area, tusen kvm	133	130
Hyresvärde, mkr	153	145
Ekonomisk vakans, %	5	6
Fastighetsvärde, mkr	1 805	1 560

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-21
Tecknade hyresavtal	22
<b>Nettouthyrning</b>	<b>1</b>

Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	8
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	0
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>8</b>

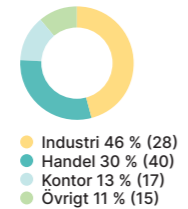
## Affärsområde Umeå

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till norra Sveriges största kommun, Umeå, men även Örnsköldsvik ingår i affärsområdet. Fastigheterna i Umeå står för 77 procent av hyresvärdet, resterande del av hyresvärdet kommer från fastigheter i Örnsköldsvik där man också finner affärsområdets största hyresgäst, BAE Systems Hägglunds.

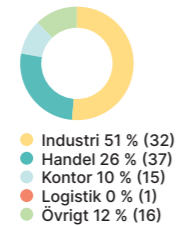
Fastighetsmarknaden i Umeå har utvecklats starkt de senaste åren med sjunkande avkastningskrav och noterad uppgång i hyresnivåer inom samtliga segment och delmarknader i regionen.

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. NP3 är en stor fastighetsägare på Ersboda som är Umeås största handelsområde. På Ersboda finns bland annat MIO möbler som är en av NP3s största hyresgäster i Umeå. Därutöver kan Skanska Sverige nämnas som också är en av de största hyresgästerna i affärsområdet.

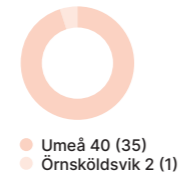
### Hyresvärde per fastighetskategori



### Area per fastighetskategori



### Antal fastigheter per ort



AO Umeå 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	42	36
Uthyrbar area, tusen kvm	205	146
Hyresvärde, mkr	183	132
Ekonomisk vakans, %	4	7
Fastighetsvärde, mkr	1 978	1 313

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-17
Tecknade hyresavtal	18
<b>Nettouthyrning</b>	<b>1</b>

Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	9
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-4
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>8</b>

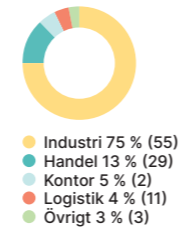
## Affärsområde Skellefteå

Under slutet av 2021 etablerades ett nytt affärsområde, Skellefteå, som tidigare var en del av affärsområde Umeå. Det nya affärsområdet etablerades till följd av det större portföljförvärv i Skellefteå som tillträdde under fjärde kvartalet 2021. Affärsområdet är i sin helhet koncentrerat till Skellefteå kommun.

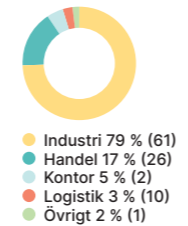
Skellefteå präglas av framtidstro, mycket till följd av Northvolts etablering i regionen. Fastighetsmarknaden har utvecklats starkt det senaste året med sjunkande avkastningskrav samt ökande hyresnivåer.

NP3s dominerande fastighetskategori i Skellefteå är industri som utgör 75 procent av affärsområdets hyresvärde och hela 79 procent av arean. Per årsskiftet utgjorde Skellefteå 11 procent av NP3s totala fastighetsvärde. Större hyresgäster utgörs av Latitude 64, Skellefteå Kommun och Optronic Partner pr.

### Hyresvärde per fastighetskategori



### Area per fastighetskategori



### Antal fastigheter per ort



AO Skellefteå 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	45	30
Uthyrbar area, tusen kvm	199	67
Hyresvärde, mkr	157	56
Ekonomisk vakans, %	6	5
Fastighetsvärde, mkr	1 865	561

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-3
Tecknade hyresavtal	16
<b>Nettouthyrning</b>	<b>13</b>

Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	3
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	8
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>10</b>

## Affärsområde Luleå

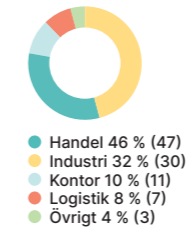
I affärsområde Luleå ingår även Piteå, Gällivare, Kiruna, Boden och Haparanda. Största delen av fastighetsbeståndet ligger i Luleå och utgör 44 procent av affärsområdets hyresvärde. De största hyresgästerna i affärsområdet är PostNord, Rusta och Scania.

Luleå har uppvisat en stadig befolkningstillväxt de senaste åren. Projektaktiviteten är hög med pågående projekt inom flera delmarknader, såväl bostads- som hyresrätter samt vissa kommersiella fastigheter. I Luleå är NP3 primärt verksam på Storheden och Notviksstan som är belägna strax utanför Luleå centrum. NP3 äger även fastigheter på Bergnåset som ligger nära flygplatsen samt Porsödalen i närheten av universitetet.

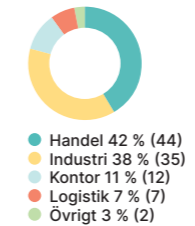
I Piteå äger NP3 nästan uteslutande fastigheter för externhandel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys, Rusta och Dollarstore.

Större projekt som pågår i affärsområdet är bland annat en nybyggnation i Öjebyn utanför Piteå främst byggd för padelverksamhet samt en nybyggnation av en handelslokal i Piteå där Jysk blir hyresgäst. Båda projekten färdigställs under första halvan av 2022.

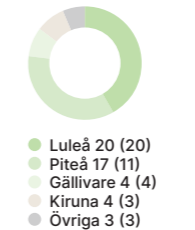
### Hyresvärde per fastighetskategori



### Area per fastighetskategori



### Antal fastigheter per ort



AO Luleå 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	48	41
Uthyrbar area, tusen kvm	214	193
Hyresvärde, mkr	219	195
Ekonomisk vakans, %	4	5
Fastighetsvärde, mkr	2 388	1 901

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-11
Tecknade hyresavtal	14
<b>Nettouthyrning</b>	<b>3</b>

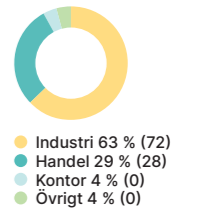
Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>9</b>

## Affärsområde Mellansverige

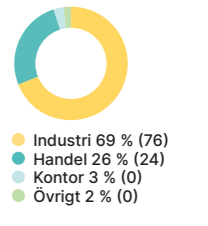
NP3s huvudorter inom affärsområdet, Karlstad, Örebro och Västerås har haft en stark utveckling på fastighetsmarknaden de senaste åren. Med ett strategiskt läge och goda kommunikationer är regionen ett starkt logistikcentrum. Den kommersiella fastighetsmarknaden gynnas av regionens positiva befolkningstillväxt som har varit bland den högsta i hela landet. De största hyresgästerna i affärsområde Mellansverige utgörs av Assemblin Ei, Plantagen och K-Rauta.

Affärsområdet etablerades i slutet av år 2020 som en del av bolagets fortsatta expansion. 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 40 procent av affärsområdets hyresvärde. Det näst största fastighetsbeståndet ligger i Västerås som står för 24 procent av hyresvärdet. Därutöver äger NP3 fastigheter i Örebro, Uddevalla samt ett antal mindre städer i Mellansverige.

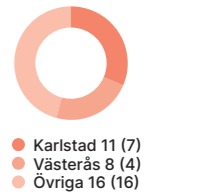
### Hyresvärde per fastighetskategori



### Area per fastighetskategori



### Antal fastigheter per ort



AO Mellansverige 31 dec	2021	2020
Antal fastigheter totalt	35	27
Uthyrbar area, tusen kvm	104	104
Hyresvärde, mkr	91	84
Ekonomisk vakans, %	12	12
Fastighetsvärde, mkr	1 076	817

Nettouthyrning, mkr	2021
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-6
Tecknade hyresavtal	7
<b>Nettouthyrning</b>	<b>0</b>

Vakansförändring, mkr	2021
Ingående vakansvärde 1 jan	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Nettoförändring av in-/avflyttningar	1
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>11</b>

# Medarbetare och organisation

**NP3 har en platt, snabbfotad organisation med korta beslutsvägar. Engagerade medarbetare som är stolta över att arbeta i en expansiv verksamhet möjliggör ett högt affärstempo. Den decentraliserade organisationen kännetecknas av en prestigelös hållning, gedigen lokalkännedom, gott affärsmannaskap och nära relationer till kunder och andra intressenter.**

Att ha engagerade medarbetare som förstår och arbetar för 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 skal fördelar på bästa sätt. Under året har NP3 anställt nio 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. Under året har ett fortsatt arbete kring bolagets IT-säkerhet fortgått där ett flertal åtgärder har tryggt miljön.

## Medarbetare

Bolagets värdegrund bygger på att medarbetarna är engagerade, trovärdiga och affärsmässiga i såväl interna som externa kontakter. I likhet med tidigare år har vision och gemensamma mål brutits ned i personliga handlingsplaner där varje medarbetare får ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde. I takt med bolagets fortsatta utveckling är det avgörande att hitta best practice i form av gemensamma riktlinjer och arbetssätt. De gemensamma verksamhetsrutinerna utvecklas kontinuerligt och finns lättillgängliga på bolagets intranät för att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen.

NP3 har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare förutom vd. Basen för avsättningen till stiftelsen har under året uppgått till 35 000 kr per anställd och baserats på en kombination av uppsatta mål för tillväxt, resultat och verksamhetsutveckling. Vid utgången av året ägde stiftelsen totalt 46 099 stamaktier i NP3.

Under 2021 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram för fjärde 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.

Per den 31 december hade bolaget 55 medarbetare (46) varav 17 kvinnor (16) och 38 män (30). Nio personer påbörjade sina anställningar under året och ingen person slutade. En medarbetare har under 2021 arbetat åt bolaget på konsultbasis. 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, Borlänge, Västerås, Karlstad, och Stockholm.

## Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget värnar om medarbetarna och uppmuntrar en hälsosam livsstil. För att motivera till träning och motion erbjuds medarbetarna friskvårdstimme och friskvårdsbidrag. Samtliga anställda omfattas även av en privat sjukvårdsförsäkring. För 2021 ligger sjukfrånvarotalet på låga 0,50 procent (0,76). Bolaget har följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer under pandemin och i perioder har ett flertal medarbetare utfört sitt arbete från hemmet för att undvika ökad smittspridning.

Bolaget har utvecklade rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Regelbundna samrådsmöten sker med bolagets skyddsombud. Inga allvarliga arbetsplatsincidenter inträffade under året.

## Ledning

NP3s ledning bestod i slutet av verksamhetsåret av vd, CFO, Förvaltningschef samt COO. Personerna i lednings-

gruppen ansvarar för sina respektive ansvarsområden inom bolaget och bereder ärenden för styrelsen. I ledningsgruppen behandlas frågor av strategisk karaktär. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets tillväxt, risker, kapitalförsörjning och hållbarhetsarbete. Under de senaste fyra åren har bolaget även drivit en operativ ledningsgrupp som är en tvärfunktionell grupp vars uppgift är att verka för optimerade processer inom organisationen.

## Uthyrning och marknad

Fastighetsbeståndet har ökat och bolaget bildade ett nytt affärsområde i slutet av året. NP3 har därmed åtta geografiska affärsområden med egna medarbetare i samtliga. I varje affärsområde finns en eller flera affärsansvariga som ansvarar för utveckling, tillväxt och marknadsföring i regionen. De affärsansvarigas viktigaste uppgifter är dels att hyra ut vakanta lokaler, dels att se till att befintliga hyresgäster trivs och vill stanna. Ytterligare en central uppgift för de affärsansvariga är att hitta nya och effektiva lösningar för att möta hyresgästernas önskemål.

I årets kundundersökning har hyresgästerna gett bolaget höga betyg gällande trivselen. Drygt 90 procent av hyresgästerna uppger att man trivs bra eller mycket bra i den hyrda lokalen och 88 procent uppger att de trivs bra eller mycket bra med NP3 som hyresvärd.

## Fastighetsförvaltning och drift

Bolaget har en egen förvaltningsorganisation som består av tekniska förvaltare. Under året har organisatio-

nen även förstärkts med en energingenjör. I årets kundundersökning har hyresgästerna gett förvaltningen förbättrade betyg gällande att göra service- eller felanmälningar, att få ärendena åtgärdade i rimlig tid och att få bekräftelse på att arbetet har utförts. Enligt mätningen tycker 87 procent av hyresgästerna att service- och felanmälningarna fungerar bra eller mycket bra.

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

## Projekt

Projektverksamheten inom bolaget ökade markant under året och planeras öka ytterligare under de kommande åren. I slutet av året stärktes organisationen med ytterligare en projektledare och en projektsamordnare rekryterades med tillträde efter årsskiftet 2021/2022.

## Koncerngemensamma funktioner

De koncerngemensamma funktionerna innefattar bland annat ekonomi, finansiering, transaktioner, investerarelationer, kommunikation, HR, IT och verksamhetsutveckling.

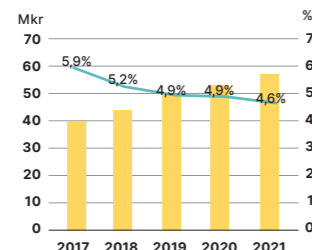


**Marie Selin**  
COO

## Utveckling central administration

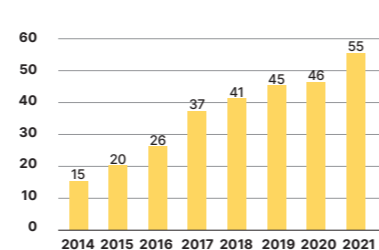
Kostnader för central administration uppgick under 2021 till 57 mkr (53). För 2021 uppgick kostnader för central administration i förhållande till hyresintäkter till 4,6 procent (4,9).

Central administration  
Central administration/  
Hyresintäkter



## Antal medarbetare 31 dec

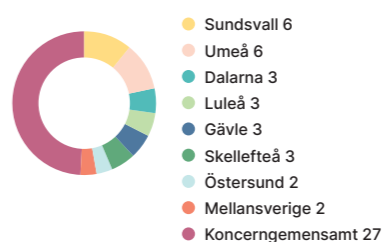
Snittåldern för samtliga medarbetare vid årets slut var 46 år. Av 55 medarbetare var 17 kvinnor och 38 män.



## Antal medarbetare uppdelade per arbetsområde



## Antal medarbetare per affärsområde



# Aktien och ägarna

**NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets slut 11 952 (7 843) aktieägare. Aktiekursen för stamaktien uppgick till 362,50 kr (121,20) vid årets slut, vilket motsvarade ett börsvärde om 19 736 mkr (6 586). Därutöver tillkommer preferensaktier med ett börsvärde om 1 290 mkr (917).**

Årets högsta betalkurs för stamaktien var 380 kr och noterades den 22 november. Årets lägsta kurs noterades den 4 februari och var 104,60 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under året var 221,55 kr (98,46).

Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med 199 procent (7) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg med 44 procent (-6) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg med 47 procent (-6). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 202 procent (10) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 46 procent (-4). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 39 procent (15).

## Utdelning

För verksamhetsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 4,30 kr per stamaktie (3,60) uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 2,15 kr per stamaktie. Föreslagen utdelning per stamaktie motsvarar en ökning på 19 procent. Den föreslagna utdelningen för stamaktien motsvarar en direktavkastning om 1 procent (3) 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 310 mkr (270) vilket är en ökning med 15 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningsmål att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

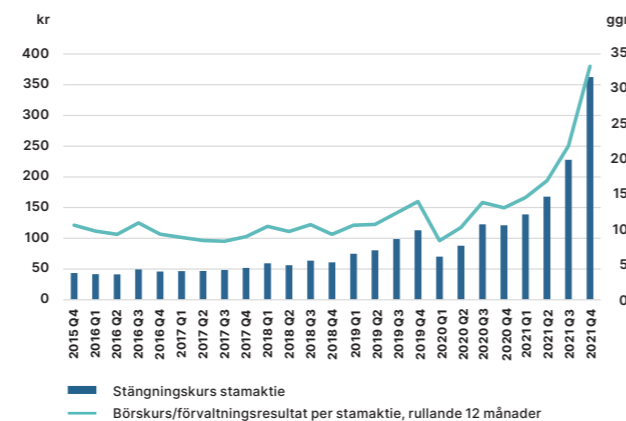
## Eget kapital per stamaktie

Eget kapital uppgick till 6 743 mkr (4 637) varav preferenskapital 1 216 mkr (894) och innehav utan bestämmande inflytande 46 mkr (11). Som en följd av ett beslut på bolagets

årsstämma den 2 maj 2018 om införandet av ett treårigt incitamentsprogram har teckningsoptioner nyttjats. I juni 2021 emitterades 106 473 stamaktier vilket resulterade i att det fanns totalt 54 445 419 stamaktier vid årets slut. I maj 2021 genomförde bolaget en riktad nyemission om totalt 7 050 000 preferensaktier. I början av oktober emitterades ytterligare 3 000 000 preferensaktier i en riktad nyemission, det totala antalet preferensaktier uppgår därefter till 38 000 000. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 100,67 kr per stamaktie (68,67). Soliditeten i bolaget uppgick till 36 procent (35).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 6 459 mkr (4 373) vilket motsvarar 118,64 kr per stamaktie (80,47). Aktiekursen vid periodens slut var 360 procent (176) av det egna kapitalet per stamaktie och 306 procent (151) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

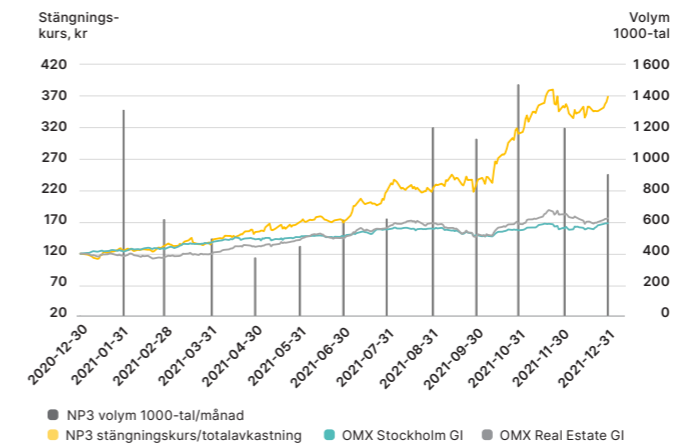
## Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



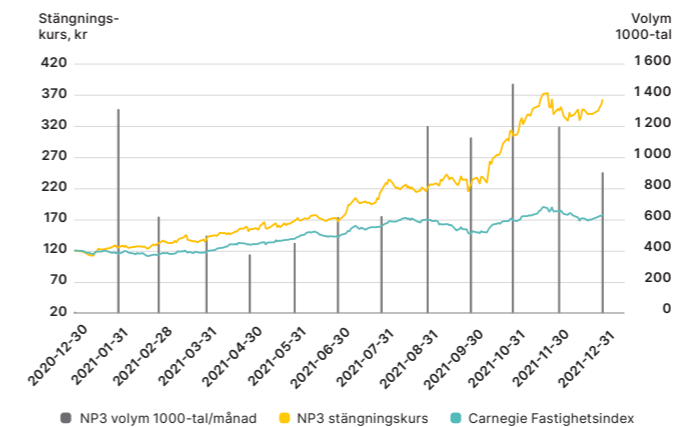
## Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	31 dec 2021	30 dec 2020	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2021	Helår 2020
Stamaktie	362,50 kr	121,20 kr	407	278	20 %	21 %	9,1 mkr	4,5 mkr
Preferensaktie	33,95 kr	32,80 kr	107	94	31 %	46 %	1,4 mkr	1,6 mkr

## NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



## NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



## Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

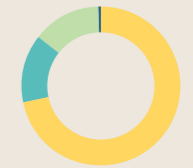
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat	661	558	487	382	315
Aktuell skatt	-44	-49	-38	-25	-16
<b>Förvaltningsresultat efter aktuell skatt</b>	<b>617</b>	<b>509</b>	<b>449</b>	<b>357</b>	<b>299</b>
Utdelning	310 <sup>1)</sup>	270 <sup>2)</sup>	241	211	174

Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt: **50 % 53 % 54 % 59 % 58 %**

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 4,30 kr per stamaktie (3,60), samt utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00).
- 2) Av redovisat belopp avser 19 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade aktier.

## Ägarkategorier, aktiekapitalandel, %



- Svenska juridiska personer 71,9 (74,0)
- Svenska fysiska personer 13,8 (14,1)
- Utländska juridiska personer 14,1 (11,7)
- Utländska fysiska personer 0,2 (0,2)

## Aktiefakta per den 31 dec 2021

Marknadsplass:  
**Nasdaq Stockholm, Large Cap**

Börsvärde: 19 736 mkr  
Antal aktieägare: 11 952

**Stamaktier**  
Antal: 54 445 419  
Stängningskurs: 362,50  
ISIN: SE0006342333

**Preferensaktier**  
Antal: 38 000 000  
Stängningskurs: 33,95  
ISIN: SE0010820514



# Ägarstruktur

Aktieägare per den 31 dec 2021	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	14 140 579	2 974 207	18,5 % ( 19,6 )	24,8 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 566 806	1 543 672	15,3 % (14,4)	21,8 % (20,0)
Fjärde AP-fonden	3 325 840	3 584 712	7,5 % (7,7)	6,3 % (7,0)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 196 997	-	3,5 % (5,8)	5,5 % (8,1)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	396 753	2 627 295	3,3 % (3,9)	1,1 % (1,8)
Bonnier Treasury S.A.R.L.	-	3 000 000	3,2 % (-)	0,5 % (-)
RBC Investor Services Bank S.A.	1 229 101	1 468 000	2,9 % (1,7)	2,4 % (0,4)
SEB Investment Management	2 445 667	-	2,6 % (2,4)	4,2 % (3,3)
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	640 000	2,4 % (2,8)	2,8 % (2,9)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 666 666	1,8 % (2,1)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,8)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	812 281	593 160	1,5 % (2,1)	1,5 % (2,0)
Lannebo Fonder	1 315 557	-	1,4 % (-)	2,3 % (-)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 208 527	-	1,3 % (1,5)	2,1 % (2,1)
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,1 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Peg Capital Partners AB	-	756 189	0,8 % (0,7)	0,1 % (0,1)
SEB AB, Luxembourg Branch	90 360	625 014	0,8 % (-)	0,3 % (-)
Odin Small Cap	667 161	-	0,7 % (-)	1,1 % (-)
Swedbank Försäkring	18 112	636 631	0,7 % (0,5)	0,1 % (0,2)
Nordea Livförsäkring Sverige AB	221 697	351 698	0,6 % (-)	0,4 % (-)
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>44 227 038</b>	<b>21 883 884</b>	<b>71,5 % (70,9)</b>	<b>79,7 % (78,4)</b>
<b>Övriga aktieägare</b>	<b>10 218 381</b>	<b>16 116 116</b>	<b>28,5 % (27,1)</b>	<b>20,3 % (20,4)</b>
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>54 445 419</b>	<b>38 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	8 988	549 745	388 656	1,0 %	1,0 %
501 – 1 000	987	310 190	444 821	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	699	424 387	616 629	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	609	524 550	1 478 780	2,2 %	1,2 %
5 001 – 10 000	279	443 445	1 582 628	2,2 %	1,0 %
10 001 – 50 000	292	2 233 662	4 308 519	7,1 %	4,6 %
50 001 –	98	49 959 440	29 179 967	85,6 %	90,8 %
<b>Antal aktieägare totalt</b>	<b>11 952</b>	<b>54 445 419</b>	<b>38 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Hållbarhetsrapport

# Vd-kommentar

Hållbarhet är ett ord som inte sällan används och tolkas för att passa det egna syftet. Under de senaste åren har ordet hållbarhet också tolkats så att det fyllts med vitt skilda saker.

Vid pandemins utbrott fylldes det med olika aspekter av ekonomisk hållbarhet. När ett krig nu brutit ut i Europa görs hållbarhet ibland synonymt med trygghet. Det är på ett sätt naturligt att tolkningen ligger i omvärldsfaktorerna men ett framgångsrikt hållbarhetsarbete förutsätter också en långsiktig och tydlig riktning.

I fastighetsbranschen har hållbarhet historiskt sett ofta handlat om att riva fullt fungerande byggnader, för att ersätta dem med nya, mer energisnåla byggnader. Detta är inte en given utgångspunkt för NP3 i vårt hållbarhetsarbete. Vi äger över 400 byggnader och de allra flesta byggdes för 30 år sedan, eller mer. Det mest hållbara är inte alltid att riva för att bygga nytt, utan kanske att lyfta en byggnad från energiklass E till D eller C, att bygga bort ett oljeberoende eller att ersätta direktverkande el eller fjärrvärme med bergvärme. 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. Vi skall fortsätta med det. Det innebär att vi hela tiden kommer att investera för en mer långsiktigt hållbar ekonomi, miljö och hyresgästrelation. På så sätt går hållbarhet och långsiktig avkastning hand i hand.

NP3 har börjat att kommunicera mer kring vad vi gör gällande hållbarhet. Jag tycker det är bra och jag tycker det är viktigt att de flesta företag nu har hållbarhet som en hygienfaktor – det kommer att göra skillnad.

Hållbarhetsutmaningarna är stora och reella, inte minst för fastighetsbranschen. Dessa utmaningar kommer från NP3s sida att mötas med en långsiktig och tydlig riktning och med våra medarbetares starka engagemang, ansvarstagande inställning och förmåga att hantera svåra utmaningar.

*Andreas Wahlén*

**”I fastighetsbranschen har hållbarhet historiskt sett ofta handlat om att riva fullt fungerande byggnader.”**

# Vårt hållbarhetsarbete

NP3s hållbarhetsarbete utgår från behovet av ett långsiktigt ansvarstagande för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Frågor om långsiktigt värdeskapande och hållbarhet utgör en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. Utöver externa ramverk tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och bolagets hållbarhetspolicy och en årligen uppdaterad väsentlighetsanalys.

## Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är den kontinuerliga intressentdialog som NP3 genomför samt en väsentlighetsanalys. Intressentdialogen ger NP3 fördjupade insikter om våra intressenters förväntningar, krav och önskemål och bidrar till att belysa både risker och möjligheter för bolaget. De sex intressentgrupper som identifierats som viktigast är de som påverkas mest av bolagets verksamhet och/eller vars handlingar har betydande påverkan för NP3:

- Aktieägare
- Banker, långgivare och investerare
- Hyresgäster
- Medarbetare
- Leverantörer och samarbetspartners
- Lokalsamhällen och intresseorganisationer

För att utveckla och förbättra verksamheten och organisationens hållbarhetsarbete kartläggs och analyseras kontinuerligt intressenternas förväntningar på NP3s verksamhet, genom bland annat medarbetardialoger och samtal med finansärer, leverantörer och hyresgäster samt vid styrelsemöten. Intressentdialogen visar vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna anser vara mest väsentliga för NP3. I analysen beaktas också vilka områden som är väsentliga för NP3s övergripande mål och i vilken utsträckning NP3 kan påverka en hållbar utveckling i frågan.



Mot denna bakgrund har NP3 identifierat sju av FN:s globala hållbarhetsmål som bolagets verksamhet främst kan bidra till, se bild nedan. Genom att integrera dessa sju mål i verksamheten når NP3 alla de tre dimensionerna av hållbar utveckling som fastslagits i de globala målen: ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Det samlade resultatet av intressentdialogen och väsentlighetsanalysen kan sammanfattas enligt vad som framgår av matris på sidan 50.

## FN:s Globala hållbarhetsmål



NP3s hållbarhetsarbete syftar främst till att främja flera delmål inom hållbarhetsmålen 3, 5, 7-8, 11-12 och 16.

	Fokusområde	Hur NP3 arbetar med frågan	FN:s Globala mål
 <b>Ekonomisk hållbarhet</b>	<b>Ekonomiskt resultat</b>	NP3 skapar förutsättningar för en hållbar ekonomi genom att dels ge avkastning på det kapital som ägarna investerat i verksamheten, dels genom att fastigheterna skapar värde för kunderna: deras affär, medarbetare och ägare med hållbarhetsfrågorna i de olika kategorierna.	
	<b>Marknadsnärvaro</b>	NP3 bidrar genom lokalt engagemang och aktiv marknadsnärvaro till sysselsättning och köpkraft samt till ett aktivt lokalt näringsliv.	 
	<b>Antikorruption</b>	NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.	
 <b>Miljömässig hållbarhet</b>	<b>Städer och samhällen</b>	NP3 arbetar med förbättring av våra tekniska installationer och med att ersätta fossilt bränsle med miljövänlig teknik. Vi tar fram långsiktigt hållbara lösningar för att åtgärda fastigheters miljörisiker och miljöskulder. Miljöcertifiering övervägs vid nyproduktion samt större om- eller tillbyggnationer.	
	<b>Energi</b>	NP3 ska årligen minska den totala energiförbrukningen (kwh) i jämförbart bestånd genom att arbeta mot uppsatta mål.	
	<b>Utsläpp och avfall</b>	NP3 ska verka för att kontinuerligt minska verksamhetens koldioxidutsläpp samt sträva efter att minimera det avfall som går till deponi och förbränning.	
 <b>Social hållbarhet</b>	<b>Hälsa och säkerhet i arbetet</b>	NP3 ska erbjuda en god arbetsmiljö. På så sätt främjar vi fysiskt och socialt välbefinnande och förebygger arbetsrelaterade skador och sjukdomar. Arbetsmiljön ska vara säker för NP3s medarbetare och hyresgäster samt uppfylla de krav som följer av lagar och avtal.	 
	<b>Icke-diskriminering</b>	NP3 arbetar för att diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma inom bolaget.	  
	<b>Social utvärdering av leverantörer</b>	NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners.	 

# Taxonomi

EU har beslutat om en taxonomi för att tydliggöra och på ett transparent sätt kunna redovisa och jämföra hur hållbara företag och dess aktiviteter är ur ett ekonomiskt perspektiv. NP3 omfattas inte av rapporteringskraven i taxonomin men väljer ändå att rapportera enligt taxonomin utifrån de hittills framtagna kraven. NP3 väljer även att rapportera hur stor andel av bolagets fastigheter, vad gäller Omsättning (Turnover), Driftkostnader (OpEx) och Investeringar (CapEx), som är i linje med taxonomin enligt Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden avseende primärenergital.

NP3s bedömning är att hela verksamheten omfattas av EU:s taxonomiförordning utifrån de hittills framtagna miljömålen.

## Redovisningsprinciper

	Totalt, mkr	Andel som omfattas av taxonomin	Andel som inte omfattas av taxonomin
Omsättning (Turnover)	1 238	100 %	0 %
Driftkostnader (OpEx)	-117	100 %	0 %
Investeringar (CapEx)	3 653	100 %	0 %

Under december 2021 har Fastighetsägarna kommunicerat tröskelvärden för vad som anses vara topp 15 procent mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom ramen för taxonomins första klimatmål. I den preliminära informationen i tabellen 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 25 procent av sådana industrifastigheter som enligt Boverket inte skall energideklaras. Därmed har dessa fastigheter inte möjlighet att vara förenliga med taxonomin enligt Fastighetsägarnas tröskelvärden. I tabellen nedan har industrifastigheterna inte exkluderats från bolagets totala belopp.

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

## 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.

## Driftkostnader

Redovisningen av driftkostnader omfattar enligt bolagets initiala bedömning 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 är förenlig med taxonomin (align) är att byggnaden ska ha energiklass A alternativt vara inom topp 15 procent avseende primärenergianvändning.

	Energi-deklaration med betyg A	Övriga topp 15 %	Andel i linje med taxonomin	Totalt, mkr
Omsättning (Turnover)	53	182	19 %	1 238
Driftkostnader (OpEx)	-5	-17	19 %	-117
Investeringar (CapEx)	10	838	23 %	3 653

## Global Reporting Initiative (GRI)

Sedan 2020 har NP3 anpassat sitt hållbarhetsarbete för att kunna redovisa detta i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards på nivå Core. Hänsyn har även tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Rapporten för 2021 är andra gången bolaget redovisar enligt GRI. Rapporten omfattar NP3 och dess dotterbolag.

Styrningen av bolagets hållbarhetsarbete har sin utgångspunkt i bolagets policyer, riktlinjer och övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. NP3s styrelse fastställer bolagets hållbarhetspolicy och övriga policyer. Samtliga policyer granskas årligen och uppdateras därefter vid behov. Externt relevanta policyer finns tillgängliga på NP3s webbplats.

NP3s redovisning enligt GRI nivå Core följer den huvudsakliga uppdelningen ekonomisk hållbarhet, miljömässig hållbarhet och social hållbarhet.

## EKONOMISK HÅLLBARHET

### Affärsmodell

NP3s affärsmodell präglas genomgående av långsiktighet. Bolagets långsiktiga värdeskapande är överordnat intresset av kortsiktiga vinster. Hållbarhetsarbetet är på så sätt integrerat i affärsmodellen.

NP3 arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt, vilket ger en stabil förfallostruktur på kontraktspotföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunkturkänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risken för bolaget och dess intressenter.

NP3 är ett bolag med kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter. Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare, hyresgäster och leverantörer.

### Affärsetik

I bolagets hållbarhetspolicy betonas 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 antikorruption, jämte miljöansvar. Samtliga medarbetare omfattas av och ska följa hållbarhetspolicyn. 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.

Fokusområde	Styrning och uppföljning
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 av revisionsutskottet.

<b>Utfall 2021</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Inga rapporterade fall av korruption eller missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning, eller misstanke om sådana.</li> <li>Inga ärenden avseende avsteg från hållbarhetspolicyn eller policyn för affärsetik inrapporterades.</li></ul>

### Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Ekonomiska delmål för NP3 är att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie årligen ska uppgå till 12 procent och att 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 82-90. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 3 152 mkr under 2021 och utgörs primärt av hyresintäkter, förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag samt värdeförändringar på fastigheterna. Fördelat värde till ägarna avser den utdelning som lämnas till ägarna. Det kvarvarande värdet uppgick till 1 714 mkr.

### GRI-indikatorer avseende ekonomisk hållbarhet

<b>GRI 201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde</b>					
	2021	2020			
Skapat ekonomiskt värde	Mkr	%	Mkr	%	
Hyres- och övriga intäkter	1 248	90	1 089	78	
Förvaltningsresultat, joint venture	60	4	19	1	
Värdeförändringar	1 844	132	284	21	
<b>Summa</b>	<b>3 152</b>	<b>226</b>	<b>1 392</b>	<b>100</b>	

	2021	2020			
Fördelat ekonomiskt värde	Mkr	%	Mkr	%	
Operativa kostnader	-301	22	-239	17	
Medarbetare	-40	3	-38	3	
Skatter	-537	39	-229	16	
Kreditgivare	-250	18	-225	16	
Ägare (föreslagen utdelning)	-310	22	-270	19	
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>1 714</b>	<b>123</b>	<b>390</b>	<b>28</b>	

**GRI 205-2 Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption**

I NP3s hållbarhetspolicy anges de principer som styr bolagets förhållande till medarbetare, affärspartner och andra intressenter. Utöver hållbarhetspolicyn har NP3 en policy för affärsetik som är mer detaljerad gällande frågor om bland annat mutor och upphandlingar och som ger konkret vägledning för exempelvis representation och gåvor. I NP3s hållbarhetspolicy ges också tydliga riktlinjer avseende antikorruption. Frågor avseende affärsetik och antikorruption diskuteras löpande vid personalträffar 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.

**GRI 205-3 Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder**

NP3 har inte haft några konstaterade korruptionsincidenter under rapporteringsperioden och heller inga anmälningar. Således har inga åtgärder vidtagits.

## MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

### NP3s miljötaganden

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter. Vår framgång i detta arbete berör genom våra hyresgäster ett stort antal människors trivsel och arbetsmiljö. Miljöfrågorna integreras i det dagliga arbetet och verksamheten ska bedrivas resurseffektivt. Det innebär bland annat att NP3 alltid försöker välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön.

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 värna om en hållbar miljö.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning i till exempel byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

### Fastigheternas energiförbrukning

Fastigheternas energiförbrukning är, såsom för de flesta fastighetsbolag, den största klimatpåverkande faktorn och är därmed även NP3s viktigaste miljöfråga.

NP3 använder sig till stor del av individuell mätning och debitering, vilket innebär att hyresgästerna betalar för sin egen energiförbrukning. I samarbete med våra hyresgäster försöker vi ständigt hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar, gällande energibesparing och mer miljövänliga energikällor.

NP3 har under 2021 arbetat med en digitaliserad energiuppföljning av de fastigheter där bolaget innehar abonnemangen och därmed rådighet över förbrukningen gällande el- och fjärrvärme. Då bolaget har tillgänglig statistik från och med helåret 2017 utgör detta år basår för bolagets energieffektiviseringsarbete.

Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2017 till 158 kWh/kvm LOA och för 2021 till 148 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med drygt 6 procent jämfört med basåret 2017. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning.

### Koldioxidutsläpp

NP3 mäter och följer koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme,

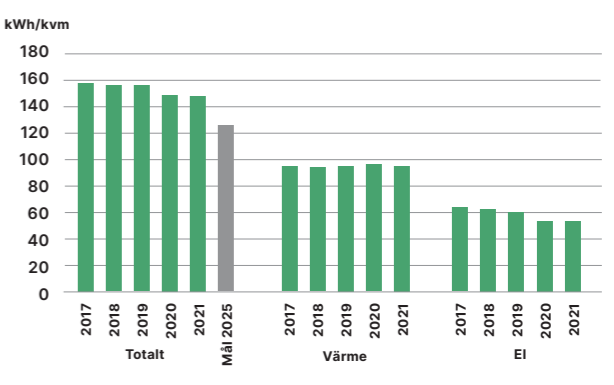
vilket även innefattar delar av hyresgästernas förbrukning. För att minska bolagets totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen. Från och med år 2021 pågår en successiv övergång till 100 procent vattenkraft för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen genom driftoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt.

För 2021 uppgick utsläppet av koldioxid till 9,4 kg CO2/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el, för den del som inte utgörs av 100 procent vattenkraft, baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2021 utkommer först 2022. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

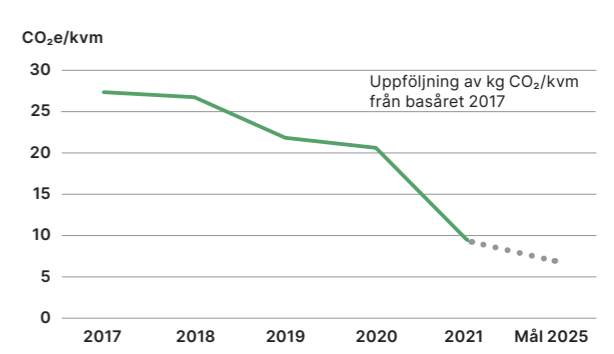
Långsiktig målsättning är att minska bolagets koldioxidutsläpp med 75 procent jämfört med basåret 2017 före utgången av år 2025.

### Mål för minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp

Mot ovan angiven bakgrund konkretiserades våra mål avseende minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp under 2020. Långtgående och förpliktande mål sattes till: I förhållande till basåret 2017, vilket var det år då bolaget för första gången hade tillgänglig årsstatistik, ska den totala energiförbrukning som NP3 står för att ha minskats med 20 procent senast till år 2025, uppnått resultat år 2021 är 6,3 procent. Senast till år 2025 ska också det totala koldioxidutsläpp som NP3 står för ha minskats med minst 75 procent, uppnått resultat år 2021 är en minskning med 55 procent.



*Med kvadratmeter avses (LOA) uthyrbar area.*



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. Basår 2017, uppföljning av nyckeltal årligen.

## Miljöcertifiering

NP3 har som mål att miljöcertifiera större ombyggnader och nyproduktion. Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsprogram. NP3 har under 2021 certifierat en nybyggd fastighet samt en ombyggd fastighet och hade på balansdagen åtta miljöcertifierade fastigheter. Ytterligare tre certifieringar för om- eller nybyggnadsprojekt har påbörjats under året.

Miljöcertifierade fastigheter			
Fastighet	Kommun	Kategori	Certifiering
Del av Ljusta 3:10	Sundsvall	Industri	Green Building
Del av Ödlan 6	Luleå	Handel	Green Building
Cementgjuteriet 5	Umeå	Handel	Green Building
Cisternen 26	Umeå	Kontor	BREEAM
Vivsta 13:84	Timrå	Övrigt	Green Building
Del av Släpvnagnen 6	Östersund	Handel	Green Building
Baggen 3	Sundsvall	Industri	Green Building
Öjebyn 3:496 & 3:497	Piteå	Övrigt	Green Building
Mållås 4:3 <sup>1)</sup>	Sundsvall	Industri	Green Building
Vivstamon 1:63 <sup>1)</sup>	Timrå	Handel	Green Building
Sköns Prästbord 2:6 <sup>1)</sup>	Sundsvall	Logistik	Green Building

1) Certifiering pågår

## 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 2021 redovisas här.

- Häggesta 7:122 Bollnäs, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning, total energibesparing beräknas till 35 procent.

- Vandringsmannen 2 Sundsvall, projekt i samverkan med hyresgäst att ersätta fjärrvärme med en ny bergvärmeanläggning för värme och kyla, energibesparing beräknas till 40 procent.

- Hemsta 12:16 Gävle, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning, total energibesparing beräknas till 20 procent.

- Vivstamon 1:62 Sundsvall, ny energieffektiv ventilation, total energibesparing beräknas till 25 procent.

- Fortlöpande utbyte till LED-armaturer på ett flertal fastigheter i beståndet med beräknade energibesparingar i intervallet 20-30 procent på el.

### Minskat miljöavtryck genom digitalisering

Under de senaste två åren har NP3 digitaliserat ett flertal administrativa processer, vilket innebär ett minskat miljöavtryck.

Den månatliga lönehanteringen inklusive utlägg och körjournaler är numera helt digitaliserad och lönebeskeden distribueras till medarbetarna via Kivra. NP3 jobbar även kontinuerligt för att digitalisera både inkommande och utgående fakturor. Under 2021 har NP3 tagit emot drygt 40 000 leverantörfakturor, 95 procent av dessa fakturor var digitala. Motsvarande siffror när det gäller kundreskontran är drygt 19 000 utgående fakturor, varav 65 procent var digitala.

Under 2021 har bolaget även fortsatt jobbat med ett par robotiserade ekonomiprocesser.

### GRI-indikatorer avseende miljömässig hållbarhet

#### 302-1 Energianvändning inom organisationen

NP3 redovisar energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme.

I övriga fastigheter har hyresgästerna egna abonnemang för energiförsörjning och därmed har bolaget inte tillgång till den aktuella informationen. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till innehavstid. Se tabell nedan.

GRI 302-1 Energianvändning inom organisationen			
Faktisk energi-användning, MWh	2021	2020	Förändring
Värme	79 059	64 892	14 167
El	50 924	43 043	7 881
<b>Summa MWh</b>	<b>129 983</b>	<b>107 935</b>	<b>22 048</b>
Total uthyrbar area, tkvm	1 784	1 436	348

--	--	--	--

#### GRI 302-4 Minskning av energianvändning

Den normalårskorrigerade snittförbrukningen i jämförbart bestånd för 2020 uppgick till 149 kWh/kvm LOA och för 2021 till 148 kWh/kvm LOA vilket innebär en minskning med cirka 1 procent, då även innefattande delar av våra hyresgästers förbrukning.

För värme var minskningen från 96 kWh/kvm LOA till 95 kWh/kvm LOA och för elektricitet från 53 till 52,7 kWh/kvm LOA

#### CRE 1 Byggnaders energiintensitet

Normalårskorrigerad total snittförbrukning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme uppgick för värme till 94 kWh/kvm och för elektricitet till 59 kWh/kvm.

GRI 305-1,2,3,4 och CRE 3 Koldioxidutsläpp			
Ton CO2	2021	2020	Förändring
<b>Scope 1</b>			
Företagsfordon, tjänsteresor	11,7	52,1	-40,4
<b>Summa</b>	<b>11,7</b>	<b>52,1</b>	<b>-40,4</b>

<b>Scope 2</b>			
Värme	4 142	4 349	-207
Elektricitet	3 781	14 571	-10 790
<b>Summa</b>	<b>7 923</b>	<b>18 920</b>	<b>-10 997</b>
Total uthyrbar area, tkvm	1 784	1 436	348

<b>Scope 3</b>			
Privata fordon, tjänsteresor	4,3	3,8	0,5
Tjänsteresor med flyg	6,9	7,2	-0,3
<b>Summa</b>	<b>11,2</b>	<b>11,0</b>	<b>0,2</b>

<b>Totalt</b>	<b>7 946</b>	<b>18 983</b>	<b>-11 037</b>
---------------	--------------	---------------	----------------

#### Scope 1 - Utsläpp från bolagets tjänstebilar

Utsläppen har beräknats som ett samlat snitt av utsläpp per tjänstebil multiplicerat med antal rapporterade körda kilometer i tjänst. För 2021 uppgår detta snitt till en emissionsfaktor om 85 g CO2-e/km. En övergång till mer digitala arbetssätt har gjort att vårt resande under året har minskat trots fler anställda. Utsläppen har även minskat genom att NP3 succesivt jobbar med att vid leasingavtalens utgång byta ut företagets tjänstebilar till bilar med el- alternativt hybriddrift. NP3 kommer att fortsätta se över och utveckla vår bil- och resepolicy för att ytterligare minska klimat- och miljöpåverkan från våra resor.

#### 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 levererar till hyresgästerna 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 med hjälp av Carbon Footprint Ltd. Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2021 och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 168 g CO2-e/km vilket motsvarar utsläpp från en dieseldriven medelstorbil 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.

GRI 305-4, CRE 3 Intensitet avseende växthusgasutsläpp		
	2021	2020
Utsläpp från värme och el CO <sub>2</sub> e kg/kvm	9,39	20,49

#### GRI 302-4 Minskning av energianvändning

Den normalårskorrigerade snittförbrukningen i jämförbart bestånd för 2020 uppgick till 149 kWh/kvm LOA och för 2021 till 148 kWh/kvm LOA vilket innebär en minskning med cirka 1 procent, då även innefattande delar av våra hyresgästers förbrukning.

För värme var minskningen från 96 kWh/kvm LOA till 95 kWh/kvm LOA och för elektricitet från 53 till 52,7 kWh/kvm LOA

#### GRI 307-1 Överträdelser av gällande lagar och bestämmelser

NP3s framgångar är beroende av hyresgästers, anställdas, ägares, myndigheters och andra intressenters förtroende för att bolaget agerar på ett ansvarsfullt och miljömässigt hållbart sätt. Som framgår av NP3s hållbarhets- respektive miljöpolicy bedriver bolaget ett miljöarbete som alltid ska följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra miljökrav som berör verksamheten. I samband med årligen återkommande bedömningar av huruvida dessa policyer ska revideras görs en uppföljning av att de har följts.

Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

## HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR

#### CRE 8 Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från fristående certifieringsorgan.

Certifiering	Antal fastigheter	Verksamhet	Uthyrbar area, kvm
BREEAM Good	1	Kontor	4 599
Green Building	7	Handel/industri/övrigt	23 177
Pågående certifieringar	3	Industri/kontor/handel	5 979
<b>Certifierad uthyrbar yta</b>			<b>33 755</b>

## SOCIAL HÅLLBARHET

NP3s ansvarstagande för social hållbarhet innebär att bolaget ska vara en respekterad arbetsgivare som erbjuder sina medarbetare bra anställningsvillkor och en god arbetsmiljö, att våra hyresgäster ska ha bra och säkra lokaler, att vi ska vara och uppfattas som en pålitlig affärspartner för kunder och leverantörer, att vi är goda grannar på de platser och orter där vi finns och allmänt verkar på ett sätt som gör att vi kan upprätthålla ett högt förtroende. På ett globalt plan respekterar och stödjer vi på de sätt vi kan de mänskliga rättigheterna.

### Medarbetare

NP3 är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera och behålla kompetent personal.

Trivsel och god hälsa bidrar till en bra arbetsmiljö och har stor betydelse för den långsiktiga utvecklingen av såväl individ som företag. Arbetsmiljön ska uppfylla alla krav enligt lagar, föreskrifter och avtal samt vara säker och sund, både ur fysisk, psykisk och social synvinkel. Målet är att ingen ska bli sjuk av eller skadad i jobbet.

NP3 står för en trygg anställning, har ett proaktivt förhållnings-sätt till hälsa och säkerhet och förbättrar kontinuerligt medvetenhet, kompetens och kunskap inom området.

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

### Icke-diskriminering

NP3 har en tydlig antidiskrimineringspolicy enligt vilken bolaget ska vidta aktiva åtgärder för att uppnå likabehandling, motverka diskriminering och särbehandling och verka för lika rättigheter och möjligheter. Alla medarbetare ska ges samma möjligheter. Vid rekrytering eller befordran av medarbetare utgår bolaget från de kvalifikationer som krävs oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder.

Fokusområde	Styrning och uppföljning
Likabehandling och icke-diskriminering	Styrs av jämställdhetspolicyn och antidis-kriminerings- och likabehandlingspolicyn. Uppföljning av arbetet för likabehandling och icke-diskriminering sker vid det årliga uppföljningssamtalet med varje medarbetare.
Hälsa och säkerhet	NP3 har utvecklade rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete. Samråd hålls regelbundet där bolagets skyddsombud medverkar. Dokumenterad riskkartläggning är genomförd och uppföljning har gjorts för 2021. Rutiner finns i personalhandboken för hantering av hälsorelaterade frågor.
Social utvärdering av leverantörer	Styrs av hållbarhetspolicyn där NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners.

<b>Utfall 2021</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Sjukfrånvaron för bolaget var 0,50 procent (0,76).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Inga fall avseende diskriminering eller trakasserier har rapporterats.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Under 2021 genomfördes en lönekartläggning som visar att det inom NP3 inte finns någon löneskillnad som kan härledas till kön.</li></ul>
<b>Viktiga interna dokument för styrning och uppföljning</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Personalhandbok</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Arbetsmiljöpolicy</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Jämställdhetspolicy</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Antidiskriminerings- och likabehandlingspolicy</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Lönepolicy</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Hållbarhetspolicy</li></ul>

### Hyresgäster

NP3 är ett bolag med kundfokus. Utvecklingen av vårt fastighetsbestånd bygger på ett nära samarbete och långsiktiga relationer med hyresgästerna. Vi tillgodoser hyresgästerna med ändamålsenliga lokaler som gynnar deras verksamheter. Vår lokala närvaro bidrar till kännedom om kundernas önskemål och behov och samtidigt till tillgänglighet och engagemang i hyresgästernas verksamhet. Att våra lokaler ska vara säkra är en självklarhet. Skyddsronder och besiktningar genomförs årligen på samtliga fastigheter där NP3 står för den aktiva förvaltningen.

Under 2021 har en Nöjd-kund-undersökning (NKI) genomförts för tredje året i rad. Undersökningen har skickats ut till drygt 600 hyresgäster och var tredje hyresgäst har svarat. För tredje året i rad uppvisar resultatet en ökning och sammantaget är drygt 85 procent av hyresgästerna generellt nöjd eller mycket nöjd med NP3 som hyresvärd. Drygt 89 procent upplever kontakten med NP3 som god eller mycket god och drygt 90 procent trivs i sina lokaler.

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

### Uppförandekod och uppföljning av krav på leverantörer

NP3 genomför kontinuerligt utvärdering och uppföljning av leverantörer och andra samarbetsparter. De företag som levererar varor och tjänster till NP3 ska uppfylla våra 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 affäretik hos våra leverantörer uppfyller NP3s krav avseende etik, arbetsmiljö och hållbarhet. Vid utvärdering av framtida och nuvarande leverantörer ska principerna i uppförandekoden tillämpas.

#### Viktiga interna dokument för styrning och uppföljning

- Hållbarhetspolicy

- Policy för affäretik

- Antikorrupsionspolicy

- Leverantörskod

- Miljöpolicy

### Mänskliga rättigheter

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

Medlemskap och samarbeten under 2021	
Organisation	Roll och syfte
Fastigo	Arbetsgivarorganisation som hjälper NP3 att skapa ett bra förhållande mellan bolaget och anställda.
Fastighets-ägarna Mitt-nord	Medlemsorganisation som arbetar med opinions-bildning, medlemsservice, juridiska frågor, miljö-frågor, hyresförhandling, kommunikation och utbildning.
Handels-kammaren Jämtland, Väs-ternorrland & 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.

Häruöver 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/

### GRI-indikatorer avseende social hållbarhet

GRI 401-1 Antal och andel nyanställda samt personalomsättning		
	2021	2020
Antal anställda vid årets början	45	44
Antal nyanställningar	9	4
Antal avslutade anställningar	0	3
Antal anställda vid årets slut	54	45
Personalomsättning	0,0	6,7 <span> </span> %

**GRI 403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro**

Sjukfrånvaron på NP3 är stadigvarande låg. Under 2021 var den 0,50 procent (0,76). Inga fall av arbetsrelaterade skador eller sjukdomar konstaterades under 2021.

**GRI 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation**

Varje år genomförs medarbetardialoger med samtliga medarbetare.

**GRI 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare**

NP3s styrelse har under 2021 bestått av 5 personer (5) varav 2 kvinnor (2) och 3 män (3).

Ledningsgruppen har under 2021 bestått av 4 personer (4): vd, CFO, COO och förvaltningschef, varav 1 kvinna (1) och 3 män (3).

Per den 31 december hade bolaget 55 medarbetare (46) varav 17 kvinnor (16) och 38 män (30). En medarbetare har under 2021 arbetat åt bolaget på konsultbasis.

Åldersfördelning	<30	30-39	40-49	50-59	60-66
Antal	3	15	15	16	6

**GRI 406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder**

Inga fall avseende diskriminering har rapporterats under 2021.

**GRI 416-1 Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet**

Skyddsronder och besiktningar genomförs på samtliga fastigheter där våra driftleverantörer är engagerade.

**GRI 419-1 Överträdelser av gällande lagar och bestämmelser**

Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

GRI upplysning	Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn		NP3 Fastigheter AB (publ)
102-2	De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna	8-9	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Sundsvall
102-4	Länder som organisationen har verksamhet i		Sverige
102-5	Ägarstruktur och företagsform	44-46, 69	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	10, 30-33, 37	
102-7	Organisationens storlek	42-43, 57	
102-8	Medarbetardata	42-43, 57	
102-9	Organisationens leverantörskedja	16-17, 57	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga ändringar har skett under redovisningsperioden.
102-11	Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen genomsyrar NP3s hållbarhetsarbete generellt och finns inskriven i NP3s hållbarhetspolicy samt uppförandekod för leverantörer. NP3s tillämpning av försiktighetsprincipen sker bland annat genom systematisk hantering av fastigheternas förvaltning och drift vilket förebygger problematik kopplat till inomhusmiljö och hälsa, samt vid användning av nya material och produkter.
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	52, 54, 69	
102-13	Medlemskap i branschorganisationer och sammanslutningar		Fastigo, Fastighetsägarna Mittnord, Handelskammaren Jämtland, Västernorrland och Västerbotten, Hand in Hand.
102-14	Uttalande av vd/ordförande	4-5, 48, 77	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policyer	42-43, 52-53, 56-57, 69-75	
102-18	Organisationens bolagsstyrning	69-75	
102-40	Organisationens intressenter	49	
102-41	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal		Samtliga utom vd omfattas av kollektivavtal
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	49	
102-43	Former för kommunikation med intressenter	49	
102-44	Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter	49-50	
102-45	Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas	101	Redovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. GRI-redovisningen har sin utgångspunkt i frågor rörande bolagsstyrning och sociala aspekter Målsättningen är att successivt inkludera mer data rörande miljöpåverkan.
102-46	Process för väsentlighetsanalys	49	
102-47	Fokusområden	50	
102-48	Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info		Ingen omräkning/ändring av data/info har gjorts
102-49	Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		Inga väsentliga förändringar har skett jämfört med tidigare redovisningar.
102-50	Redovisningsperiod		2021-01-01–2021-12-31
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		2021-04-09
102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
102-53	Kontaktperson för redovisningen		Vd
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive	52	Uttalande om hur organisationen har redovisat enligt GRI. Redovisningen följer GRI nivå "core".
102-55	GRI-innehållsindex	58-60	
102-56	Policy och rutiner för extern granskning	117	

GRI upplysning	Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
<b>VÄSENTLIGA ASPEKTER, HÅLLBARHETSSTYRNING OCH RESULTATINDIKATORER</b>			
<b>EKONOMISKT ANSVAR</b>			
<b>GRI 201</b>	<b>Ekonomiskt resultat</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	52, 69-75	
103-3	Uppföljning	52, 69-75	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	52	
<b>GRI 205</b>	<b>Antikorruption</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	52, 57	
103-3	Uppföljning	52	
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption	52, 74-75	
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	52	Bolaget har inte haft några konstaterade korruptionsincidenter under rapporteringsperioden.
<b>MILJÖANSVAR</b>			
<b>GRI 302</b>	<b>Energi</b>		
<b>CRE 1</b>			
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50, 53-54	
103-2	Hållbarhetsstyrning	16, 19, 53-54	
103-3	Uppföljning	53	
302-1	Energianvändning inom organisationen	54	
302-4	Minskning av energianvändning	54	
CRE 1	Byggnaders energiintensitet	54	
<b>GRI 305</b>	<b>Klimatpåverkan</b>		
<b>CRE 3</b>			
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	53	
103-3	Uppföljning	53-55	
305-2	Inköpt energi - indirekta utsläpp av växthusgaser	55	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	55	
305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	55	NP3 redovisar klimatpåverkan per uthyrbar area (kvadratmeter).
CRE 3	Utsläppsintensitet i byggnader	55	Avser klimatutsläpp från, elanvändning och fjärrvärme i förvaltningsverksamheten per uthyrbar area. Beräkningsfaktorer är från Energimarknadsinspektionen och energileverantörer.
<b>GRI 307</b>	<b>Efterlevnad av lagar och bestämmelser</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	55	
103-3	Uppföljning	55	
307-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	55	Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

## GRI-index

GRI upplysning	Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
<b>HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR</b>			
CRE 8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	55	
<b>SOCIALT ANSVAR</b>			
<b>GRI 401</b>	<b>Anställningsförhållanden</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	42-43, 49-50, 56	
103-2	Hållbarhetsstyrning	42-43, 56	
103-3	Uppföljning	56	
401-1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	42-43, 57	
<b>GRI 403</b>	<b>Medarbetares hälsa och säkerhet</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50, 56	
103-2	Hållbarhetsstyrning	42	
103-3	Uppföljning	57	
403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro	57	
<b>GRI 404</b>	<b>Kompetensutveckling</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	56	
103-3	Uppföljning	56	
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	57	Samtlig personal utvärderas och följs upp vid årliga medarbetarsamtal.
<b>GRI 405</b>	<b>Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	50, 56	
103-3	Uppföljning	56	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare	42, 57	
<b>GRI 416</b>	<b>Hyresgästers hälsa och säkerhet</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	57	
103-3	Uppföljning	57	
416-1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	57	Skyddsronder och besiktningar genomförs på samtliga fastigheter där NP3 står för den aktiva förvaltningen.
<b>GRI 419</b>	<b>Socioekonomisk regelefterlevnad</b>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsning	49-50	
103-2	Hållbarhetsstyrning	52, 56-57	
103-3	Uppföljning	52, 56-57	
419-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	57	

# Förvaltningsberättelse 2021

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

## Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direkt-ägande 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 55 medarbetare.

## Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 238 mkr (1 091).
- Koncernen redovisade ett driftöverskott om 912 mkr (817) och ett resultat före skatt om 2 465 mkr (824).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 52 mkr (47).
- Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om -30 mkr (-27) och ett resultat före skatt om 14 mkr (3).

*Kommentarer till årets resultat finns på sidorna 83 och 89.*

## Årets väsentliga händelser

- Under året har koncernen förvärvat 70 fastigheter till ett värde om 3 131 mkr. Fastigheter till ett värde om 542 mkr har avyttrats. Dessutom har 522 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer.
- I november tillträdde bolagets hittills största förvärv bestående av en portfölj om 17 fastigheter i Skellefteå, till ett fastighetsvärde om 1 293 mkr och ett hyresvärde om 101 mkr. Som en del av bolagets fortsatta expansion i Skellefteå etablerades ett nytt affärsområde vilket per årets slut hade ett fastighetsvärde om 1 865 mkr.
- Under året skedde en ökad satsning på bolagets projektverksamhet och framförallt nybyggnationer. Aktiva projekt vid årsskiftet hade en total projektbudget på 636 mkr jämfört med 247 mkr året innan.
- Bolaget har varit fortsatt aktiv på kapitalmarknaden. Totalt emitterades 1 200 mkr i obligationsfinansiering under två gröna ramverk. Två riktade emissioner av preferensaktier tillförde bolaget 325 mkr. Ett certifikatsprogram lanserades under fjärde kvartalet med en total ram om 2 000 mkr under vilket bolaget har emitterat 900 mkr vid årets slut.

- Bolagets påverkan av covid-19-pandemin under de senaste två åren har varit mycket begränsad. Under 2020 påverkades bolaget av rabatter och affärsuppställningar som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 11 mkr där statligt stöd sedan har erhållits med 2 mkr. Under 2021 var motsvarande siffror 12 mkr i lämnade hyresrabatter där statligt stöd erhållits med 5 mkr.

## Förväntad framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är 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 kvadratmeter uthyrbar area per ort. NP3s fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad till målet att generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent, vilket också säkerställer att NP3 uppfyller sitt mål om att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt till bolagets stam- och preferensaktieägare.

## Hållbarhetsrapport

NP3 har valt att redovisa bolagets hållbarhetsrapport som ett separat avsnitt före förvaltningsberättelsen, se sidorna 47-60. Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen sjätte kapitel.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 517 650 328
Årets resultat	5 982 011
<b>Summa</b>	<b>1 523 632 339</b>
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelas 4,30 kr/stamaktie	234 115 302
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	76 000 000
Balanseras i ny räkning	1 213 517 037
<b>Summa</b>	<b>1 523 632 339</b>

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 445 419 registrerade stamaktier samt 38 000 000 registrerade preferensaktier.



# Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal fastigheter vid årets slut	446	388	358	344	234
Fastigheternas uthyrbara area vid årets slut, tusen kvm	1 784	1 436	1 350	1 308	934
Fastigheternas redovisade värde, mkr	17 335	12 582	11 402	10 496	7 732
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 717	8 762	8 446	8 024	8 278
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	91
Överskottsgrad, %	74	75	71	70	71
Direktavkastning, %	6,4	6,9	6,7	6,6	6,9
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	44,0	17,4	25,2	16,6	18,6
Avkastning på eget kapital, %	36,7	15,2	21,4	15,7	18,6
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	44,8	19,0	25,3	19,2	23,0
Avkastning på förvaltningsresultat, %	12,0	12,9	13,2	12,8	13,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,6	1,9	1,8
Skuldkvot, ggr	10,3	9,6	9,4	9,7	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4	3,5	3,3	3,6
Belåningsgrad, %	55,9	57,3	58,0	61,7	60,8
Soliditet, %	36,0	34,7	34,7	32,4	32,5
Genomsnittlig ränta, %	2,53	2,73	2,76	2,60	2,67
<b>Aktierelaterade, stamaktie</b>					
Antal stamaktier vid årets slut, tusental	54 445	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 403	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	100,67	68,67	61,42	50,93	47,51
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	118,64	80,47	70,36	57,81	52,61
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	10,90	9,26	8,07	6,54	5,79
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	35,82	11,12	13,60	8,04	8,22
Utdelning, kr/stamaktie	4,30 <sup>1)</sup>	3,60	3,40	3,00	2,70
Aktiekurs vid årets slut kr/stamaktie	362,50	121,20	113,00	61,00	52,00
<b>Aktierelaterade, preferensaktie</b>					
Antal aktier vid årets slut, tusental	38 000	27 950	24 850	21 736	-
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	32,00	32,00	32,00	-
Resultat, kr/preferensaktie	2,00	2,00	2,00	2,00	-
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00 <sup>1)</sup>	2,00	2,00	2,00	2,00
Aktiekurs vid årets slut kr/preferensaktie	33,95	32,80	36,50	31,90	-

1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

För avstämning nyckeltal och definitioner se sidorna 110-111.

# Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	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
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Antal fastigheter vid periodens utgång	446	406	403	391	388	382	372	368
Fastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 784	1 576	1 578	1 442	1 436	1 406	1 392	1 381
Fastigheternas redovisade värde, mkr	17 335	14 413	14 065	13 021	12 582	12 079	11 845	11 730
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 717	9 145	8 913	9 030	8 762	8 591	8 509	8 494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93	93	92	93
Överskottsgrad, %	74	80	76	65	76	81	75	68
Direktavkastning, %	6,4	6,6	6,7	6,7	6,9	6,9	6,8	6,8
<b>Finansiella</b>								
Avkastning på eget kapital, stamaktie %	44,0	31,5	31,4	24,4	17,4	21,8	22,3	23,6
Avkastning på eget kapital, %	36,7	27,9	26,5	20,9	15,2	18,7	19,0	20,1
Avkastning på eget kapital, före skatt %	44,8	34,4	32,7	26,3	19,0	22,5	22,7	23,8
Avkastning på förvaltningsresultat %	12,0	12,5	12,6	12,7	12,9	12,9	12,4	13,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6
Skuldkvot, ggr	10,3	9,5	9,7	9,5	9,6	9,3	9,4	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4	3,3	3,0	3,5	3,5	3,3	3,2
Belåningsgrad, %	55,9	54,3	55,7	55,5	57,3	57,6	58,0	58,3
Soliditet, %	36,0	35,9	35,7	35,9	34,7	33,8	34,5	34,6
Genomsnittlig ränta, %	2,53	2,72	2,69	2,74	2,73	2,74	2,92	2,88
<b>Aktierelaterade, stamaktie</b>								
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 445	54 445	54 445	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 445	54 445	54 342	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	100,67	83,87	78,82	75,26	68,67	64,80	62,43	62,36
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	118,64	98,26	92,60	88,10	80,47	75,39	72,59	71,96
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,99	3,07	2,62	2,22	2,49	2,57	2,25	1,94
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	16,77	5,02	7,44	6,59	5,58	2,39	1,75	1,41
Aktiekurs vid periodens slut kr/stamaktie	362,50	228,00	168,00	139,00	121,20	122,80	88,00	70,10
<b>Aktierelaterade, preferensaktie</b>								
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	38 000	35 000	35 000	27 950	27 950	27 950	24 850	
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Aktiekurs vid periodens slut kr/preferensaktie	33,95	33,30	33,10	32,20	32,80	33,60	30,40	26,50

För avstämning nyckeltal och definitioner se sidorna 110-111.

# Strukturerat riskarbete

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

De väsentliga risker som bolaget är utsatt för påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i affärsområdena tillsammans med inflationsrisk och ränterisk. Nedan finns upptaget både strategiska risker som är kopplade till fastighetsförvärv och förvaltning samt operativa risker kopplade till affärsmässighet och kvalitet i interna rutiner. Ned-

anstående riskfaktorer avser de generella risker som över en konjunkturcykel skulle kunna ha en påverkan på NP3s verksamhet. I riskavsnittet har sålunda inte tagits specifik hänsyn till de omedelbara risker som covid-19-pandemin har på samhälle och ekonomi samt i förlängningen på bolagets verksamhet. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är indirekt desamma som för koncernen.

## Hyresintäkter och förvaltning

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
<b>Minskade hyresintäkter</b>	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 konjunkturkänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risk.	●	●
<b>Kundförluster, kreditrisk</b>	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.	●	●
<b>Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader</b>	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 hyresgästanpassningar och projekt för ny- till- och ombyggnad. Felaktiga förvärvs- eller investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och lägre avkastning på kapital. Bolagets organisation har stor erfarenhet och kompetens avseende förvärv och försäljningar och har en väl inarbetad process för att minska risk i transaktioner. Bolaget gör inte större investeringar på spekulation utan på i förhand givna villkor.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
<b>Transaktionsrelaterade risker</b>	Transaktionsrelaterade risker utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska brister. Även vissa risker för skatter och juridiska tvister finns.	Förvärv av fastigheter görs i enlighet med bolagets strategiska plan och en beslutsprocess där hänsyn tas till marknadsförutsättningar och risk. Vid varje förvärvssituation görs en noggrann analys och Due Diligence. Risker hanteras via avtal i form av garantier mot säljaren och priset baseras på en extern värdering.	●	●
<b>Risker i projektinvesteringar vid ny- till- och ombyggnader</b>	Risker i projektinvesteringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisiker.	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
<b>Lägre marknadsvärde på fastigheter</b>	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 nivån 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
<b>Förändringar i skattelagstiftning</b>	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
<b>Försvårad finansiering och refinansiering</b>	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 lånefallostruktur. Bolaget har ett väl fungerande samarbete med bankerna.	●	●
<b>Ränterisk</b>	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 används lån till fast ränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar.	●	●
<b>Motpartsrisk, bank</b>	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framförallt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering till bolaget.	Bolagets motpartsrisker inom bank hanteras genom att upplåning fördelats på framförallt 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 2021

Förändring, %	-15	-10	-5	0	5	10	15
Värdeförändring, mkr	-2 600	-1 734	-867	0	867	1 734	2 600
Belåningsgrad, %	65,3	61,8	58,7	55,9	53,3	51,0	48,8

### Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per den 31 dec 2021

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	84	88	93	98	ET
Räntetäckningsgrad, %	2,9	3,1	3,3	3,5	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 kan komma att öka och på sikt utgöra en betydande risk. För NP3 bedöms miljörisiker 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
<b>Miljörisk kopplat till klimat</b>	För NP3 innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, framförallt gällande ökande nederbördsmängder men även andra förändringar i klimatet som påverkar fastigheterna eller fastigheternas drift. NP3 bedömer riskerna som potentiellt ökande på lång sikt. 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 vidare-utvecklats. Miljöaspekter prioriteras i samtliga delar av verksamheten och bolaget följer utvecklingen i fråga om rättslig reglering.	●	●
<b>Miljörisk kopplat till föroreningar</b>	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.	●	●

## Medarbetare och organisation

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
<b>Medarbetarrisk</b>	NP3 har en relativt liten personalstyrka där vissa nyckelfunktioner är personberoende och förlusten av en eller flera nyckelpersoner kan innebära att bolaget inte når uppsatta mål.	Bolaget arbetar utifrån upprättade policyer och rutinbeskrivningar vilket gör verksamheten mindre sårbar vid ett eventuellt skifte av personal. Medarbetarna deltar aktivt i processförbättringar inom sina områden vilket skapar engagemang och arbetsglädje. Bolagets medarbetare samlas regelbundet för att dela kunskap och erfarenheter. Under 2021 har regelbundna digitala möten skett med samtliga medarbetare via verktyget Teams.	●	●
<b>Risk för korruption och oetiskt beteende</b>	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 ge osäkerhet hos investerare och leda till negativ kurspåverkan och ökad riskpremie. Risk finns att bristfälliga interna rutiner och/eller oegentligheter orsakar störningar eller skada i verksamheten.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
<b>Missvisande rapportering</b>	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
<b>IT- och informations-säkerhetsrisker</b>	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. <small>*PWC - Nordic Cyber Crime Survey 2020</small>	●	●

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

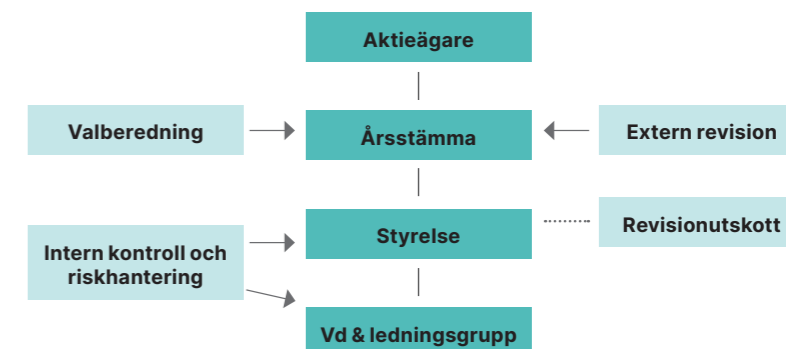
**Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar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

### Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Firmateckning och attestordning
- Policy för information och IR, insiderpolicy, hållbarhetspolicy och policy för affärsetik
- Finanspolicy, värderingspolicy
- 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, 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](http://www.bolagsstyrning.se). Bolag behöver inte följa kodens samtliga regler om motiv till att inte göra så finns och förklaras. Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott. Istället ska styrelsen i sin helhet fullgöra de uppgifter som ett sådant utskott ska ha. Det är styrelsens uppfattning att bolaget i alla övriga avseenden följer koden.

## Aktier och aktieägare

NP3 har två aktieslag: stamaktier och preferensaktier. NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 92 445 419, varav 54 445 419 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondels (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 58 245 419 röster. Bolaget hade per balansdagen cirka 12 000 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 14 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 95 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 14 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande fem procent av ägarna var juridiska personer vars innehav uppgick till 86 procent av samtliga aktier. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande tio procent. Aktiekapitalet uppgår till 323 558 966 kr, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kr.

Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda 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 uppräkning 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 avsnittet Bolagsordning). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 613 014 teckningsoptioner som motsvarar 1,1 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget. Det förekommer inga ytterligare teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

### Bolagsstämma

Bolagets högsta beslutande organ är årsstämman (ordinarie bolagsstämma) som hålls i Sundsvall under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. Tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor ger stämman aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. På årsstämman utses styrelse och styrelsens ordförande samt fastslås principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning samt beslutur 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 2021

Senaste årsstämman ägde rum den 4 maj 2021 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 82 288 946 samt antal röster 57 133 946. Vid stämman representerades 48 166 638 aktier och 41 793 077 röster, motsvarande 58,5 procent av totala antalet aktier och 73,1 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2020 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 4 maj:

Utdelning om 3,60 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2020 med utbetalning vid två tillfällen om vardera 1,80 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 330 000 kr och till övriga ledamöter om 165 000 kr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till ytterligare totalt 150 000 kr att av styrelsen fördelas mellan medlemmarna i revisionsutskottet

- Att styrelsen ska bestå av fem styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Anders Nilsson, Mia Bäckvall Juhlin och Nils Styf. Stämman beslutade vidare om nyval av Nils Styf som styrelseordförande.

- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa årsstämma.

- Att godkänna ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020.

- Införande av Incitamentsprogram 2021/2024 genom en emission av högst 260 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 260 000, motsvarande cirka 0,5 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.

- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 400 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier i syfte att kunna erbjuda aktier till investerare i samband med förvärv av fastigheter.

- Förvärv av 100 procent av aktierna i Goldcup 26835 AB (unät. Borlänge Kalkylatorn 7 AB).

- Ändring av bolagsordningen, ny antagen bolagsordning finns att tillgå på bolagets hemsida.

- Bemyndigande för verkställande direktören att vidta mindre justeringar i årsstämmans beslut.

- Protokoll från årsstämman den 4 maj 2021 finns att tillgå på bolagets hemsida.

### Valberedning inför årsstämman 2022

Vid NP3s årsstämma den 4 maj 2021 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 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 den 31 augusti 2021 erbjudits plats i NP3s valberedning och följande valberedning har bildats:

- Poularde AB har utsett Lars-Göran Bäckvall, vd Poularde AB,

- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax,

- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portföljförvaltare, Fjärde AP-fonden,

- Nils Styf, ordförande i styrelsen för NP3.

David Mindus är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

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

Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningens sammansättning ska tillännages 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 Koden.

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 2021 bestått av fem ordinarie ledamöter där Nils Styf valdes som ny ordförande på årsstämman i maj 2021. 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 fortlöpande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen. I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhetsmål, och strategier för bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande förvärv, investeringar och försäljningar eller omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

### Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte

#### Årsstämman 2022

**Inför årsstämman den 4 maj 2022 föreslår styrelsen;**

- en utdelning om 4,30 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 2022/2025 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 Lars Göran Bäckvall, Åsa Bergström, Nils Styf, Mia Bäckvall Juhlin och Anders Nilsson samt nyval av Hans-Olov Blom. Valberedningen föreslår vidare omval av Nils Styf som styrelseordförande.

- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
  - styrelsens ordförande: 360 000 kr,
  - envar av övriga styrelseledamöter: 180 000 kr,
  - ersättning till revisionsutskottet ska sammanlagt utgå med 200 000 kr.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 460 000 kr (1 140 000).

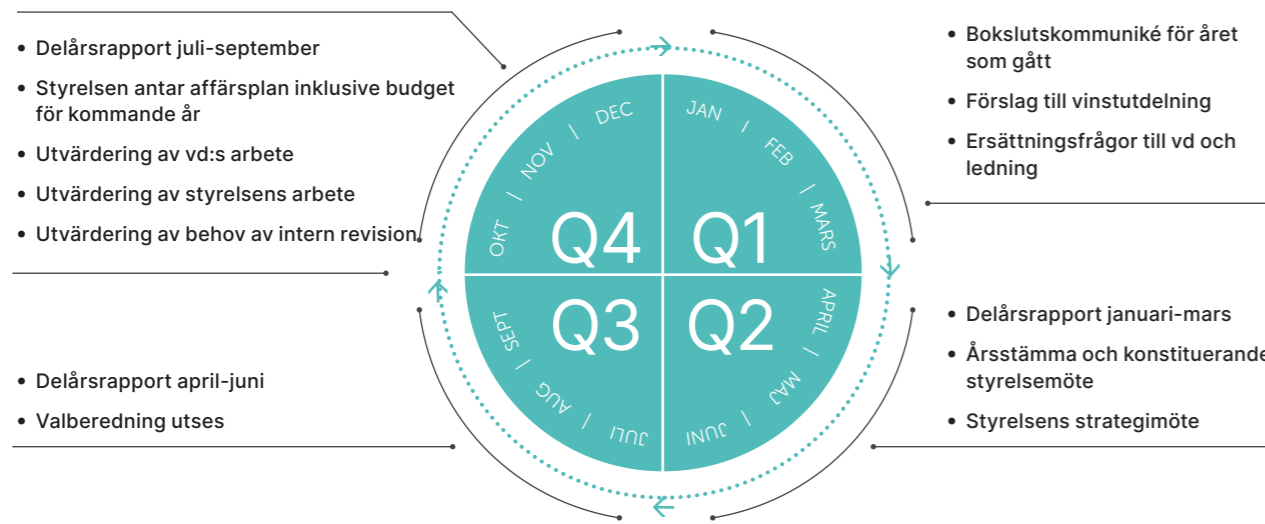
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 6 st (5).

- 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 ny huvudansvarig revisor för revisionen.

- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2022 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer.

## Styrelsens arbete under året

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



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

## Styrelsens ordförande

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

## Styrelsens arbete under 2021

NP3s styrelsearbete under året har till stor del präglats av den tillväxt som bolaget genomgått vilket har inneburit ett flertal förvärvsdiskussioner. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2021 har styrelsen hållit 18 styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Av dessa var nio teamsmöten, ett telefonmöte, sex per capsulam och ett fysiskt möte. Styrelsen har under 2021 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

## Ersättningsutskott

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

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

## Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2021 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 2021 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, kapitalför-sörjning och hållbarhetsarbete. Vd utgör ensam styrelseledamot i respektive 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 månaderslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för CFO och förvaltningschef.

## Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets koncernledningsgrupp, vilken för närvarande består 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 intresse-gemenskap 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 kontantersättning 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 ett prisbasbelopp per år och anställd.

#### Upphörande av anställning

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

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

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

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har nuvarande lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning 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.

#### Frålgående 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 2021

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 2022 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 2021 kommer att presenteras på stämman i maj 2022 och kommer dessutom att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, np3fastigheter.se. För de riktlinjer som gällt under år 2021, se även not 6.

#### Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2021 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor. Som ansvarig revisor utsågs Mattias Johansson.

#### Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret 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 kostnads effektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen har fortgått under 2021. 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 förvaltningsfastigheter, 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 2021:

#### Finanspolicy

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

#### Utdelningspolicy

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

#### Värderingspolicy

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

#### Informations- och IR-policy

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

#### Insiderpolicy

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

#### Hållbarhetspolicy och affärsetikpolicy

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

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

**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 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.

**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 Hemsö Fastighets AB, Svensk FastighetsFinansiering AB (publ).

**Bakgrund:**

Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.

**MIA BÄCKVALL JUHLIN**

Styrelseledamot sedan 2019.  
Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds universitet.

**Övriga uppdrag:**

Styrelseledamot i Poularde AB AB.

**Bakgrund:**

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

**ANDERS NILSSON**

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

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Övriga uppdrag:**

Styrelseordförande i SSG Standard Solutions Group AB, Castanum Förvaltning AB, Implementeringssystem i Sundsvall AB och styrelseledamot i bland annat Specialistläkarhuset AB, Frontit AB, Eurocon Consulting AB (publ), Polskenet Invest AB, InCoax Networks AB (publ).

**Bakgrund:**

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

**LARS GÖRAN BÄCKVALL**

Styrelseledamot sedan 2010.  
Född 1946.

Väg- och vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut.

**Övriga uppdrag:**

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

**Bakgrund:**

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

**Ordföranden har ordet**

**Jag har haft förmånen att leda styrelsearbetet i NP3 under ett år som präglats av en osäker omvärld. Först genom Covid-19 pandemin och nyligen av kriget i Ukraina. I en tid som präglats av en osäker omvärld är det tryggt med en tydlig och enkel affärsmodell där NP3s unika organisation skapat en fortsatt stark tillväxt med hög lönsamhet.**

NP3 har en relativt enkel affärsmodell kombinerat med stark lokal förankring, men det som gör bolaget verkligen unikt är en företagskultur som kombinerar engagemang, entreprenörskap och fokus på att skapa aktieägarvärde. Denna företagskultur är tydlig i hela bolaget vilket givetvis inkluderar styrelsen samt vidare genom ledningen och i hela organisationen.

Styrelsen består av fem personer som genom sina erfarenheter och kompletterande kompetens stöttar och utmanar företagsledningen i dess arbete. Disciplin kring affärsmodellen samt ordning och reda i bolagets angelägenheter är viktiga fokusområden för styrelsen, men ännu viktigare är att styrelsen bidrar till en kultur av entreprenörskap med ett stort engagemang och affärsfokus. Min bedömning är att styrelsen under senaste året lyckats väl med den uppgiften.

I en framtid som präglas av ökad konkurrens och en osäker omvärld är det viktigt att skapa förutsättningar för att bygga vidare på NP3s unika styrkor. En entreprenöriell

företagskultur och en disciplinerad inställning kring NP3s affärsmodell är grunden för att långsiktigt skapa aktieägarvärde. Den inställningen måste sitta i ryggraden i styrelsens arbete. Jag ser det som en viktig uppgift för mig och resten av styrelsen för att tillsammans med NP3s medarbetare möta framtiden.

Jag vill tacka alla aktieägare för förtroendet och alla medarbetare för att vi tillsammans skapar den kultur som är så viktigt för NP3s framgång.

**Nils Styf**  
Styrelseordförande

Ledamot	Invald	Avgång	Oberoende i förhållande till		Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2021-12-31	
			Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Arvode	Stamaktier	Preferensaktier
Anders Nilsson	2011		Ja	Ja	18/18		165	153 500	-
Lars Göran Bäckvall	2010		Nej	Ja	17/18		165	14 140 579	2 974 207
Mia Bäckvall Juhlin	2019		Nej	Ja	17/18		165	44 909	22 110
Nils Styf (ordf.)	2019		Ja	Ja	18/18	5/5	405	17 506	-
Åsa Bergström	2016		Ja	Ja	18/18	5/5	240	11 000	700



## 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 2021-12-31.



### 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:

292 000 stamaktier (privat och via bolag) och 83 578 teckningsoptioner.



### MATTIAS LYXELL

Förvaltningschef sedan 2018.  
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:

1 100 stamaktier, 100 preferensaktier samt 12 576 teckningsoptioner.



### MARIE SELIN

Operativ chef (COO) sedan 2017.  
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:

21 679 stamaktier och 49 734 teckningsoptioner.



### HÅKAN WALLIN

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

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

#### Övriga uppdrag:

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:

16 798 stamaktier och 42 288 teckningsoptioner.

## Operativa ledande befattningshavare



### MARKUS HÄGGBERG

Ekonomichef sedan 2020.  
Född 1972.

#### Aktieinnehav i bolaget:

242 stamaktier och 19 106 teckningsoptioner.



### JENS LENNEFELDT

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

#### Aktieinnehav i bolaget:

7 240 stamaktier, 50 preferensaktier och 20 177 teckningsoptioner.



### MARIA PARINGER

Affärschef Norr sedan 2018.  
Född 1974.

#### Aktieinnehav i bolaget:

560 stamaktier och 10 798 teckningsoptioner.



### ANNA WIRTÉN

Redovisningschef sedan 2015.  
Född 1976.

#### Aktieinnehav i bolaget:

2 000 stamaktier och 21 094 teckningsoptioner.

# Finansiella rapporter

<b>Koncernen</b>		<b>Noter och redovisningsprinciper</b>	91
Rapport över totalresultat	82	<b>Förslag till vinstdisposition</b>	108
Rapport över finansiell ställning	84	<b>Avstämning nyckeltal</b>	110
Rapport över förändring eget kapital	85	<b>Definitioner</b>	111
Rapport över kassaflöde	86	<b>Årsredovisningens undertecknande</b>	112
<b>Moderbolaget</b>		<b>Revisionsberättelse</b>	113
Resultaträkning	88		
Balansräkning	88		
Förändring eget kapital	89		
Kassaflödesanalys	90		

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



## Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2, 3	1 238	1 091
Fastighetskostnader	4	-286	-236
Fastighetskostnader	4	-39	-38
<b>Driftöverskott</b>		<b>912</b>	<b>817</b>
Central administration	5, 6	-57	-53
Resultat från intresseföretag och joint venture	7	158	60
- varav förvaltningsresultat		60	19
- varav värdeförändringar		138	59
- varav skatt		-40	-17
Finansiella intäkter	8	10	1
Finansiella kostnader	9	-264	-226
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>759</b>	<b>599</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>		<b>661</b>	<b>558</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	1 642	263
Värdeförändringar finansiella instrument	11	64	-38
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 465</b>	<b>824</b>
Aktuell skatt	12	-44	-49
Uppskjuten skatt	12	-400	-115
<b>Årets resultat</b>		<b>2 020</b>	<b>660</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa årets totalresultat</b>		<b>2 020</b>	<b>660</b>
<b>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 017</b>	<b>659</b>
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		3,6	1,5
Resultat efter skatt per stamaktie, kr <sup>1)</sup>		35,82	11,12
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		54 445	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		54 403	54 339
<b>Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:</b>			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 017	659
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-68	-54
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		54 403	54 339
Resultat per stamaktie, kr		35,82	11,12
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		35,40	10,98
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		55 058	55 039

1) Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

## Kommentar till resultat januari-december 2021

### Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 661 mkr (558). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framförallt på ett större fastighetsbestånd men även till viss del på ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint ventures. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 10,90 kr per stamaktie (9,26) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 53 procent (51). Driftöverskottet för perioden uppgick till 912 mkr (817) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (75).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 642 mkr (263), varav 1 579 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar och 63 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 64 mkr (-38) och avsåg orealiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 017 mkr (659) vilket motsvarade 35,82 kr per stamaktie (11,12). Resultat per stamaktie är minskat med 68 mkr (54) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

### Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 13 procent till 1 238 mkr (1 091). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till viss del genom nyuthyrningar och investeringar som har resulterat i högre hyresnivåer. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter 1 133 mkr (999) och serviceintäkter 105 mkr (92). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 436 mkr att jämföras med 1 144 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -286 mkr (-236). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -234 mkr (-192), reparationer och underhåll -48 mkr (-33) samt befarade och konstaterade kundförluster om -4 mkr (-10). Fastighetsskatt uppgick till -39 mkr (-38).

Centrala administrationskostnader uppgick till -57 mkr (-53) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 4,6 procent (4,9).

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 60 mkr (19), den totala resultatandelen för perioden uppgick till 158 mkr (60).

Finansiella intäkter uppgick till 10 mkr (1) och avser till största del realiserad vinst vid försäljning av noterade aktier.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -264 mkr (-226), vilket framförallt är en följd av ökade räntebärande skulder på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -24 mkr (-14) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,53 procent (2,73). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,4). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 24-27.

### Skatt

Aktuell skatt uppgick till -44 mkr (-49) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -400 mkr (-115) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	17 335	12 582
Nyttjanderättstillgångar	13	106	83
Andelar i intresseföretag och joint venture	17	724	456
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint venture	18	129	-
Övriga anläggningstillgångar	14, 15	29	34
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 322</b>	<b>13 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	19	75	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48	30
Börsnoterade aktier	11, 24	3	15
Likvida medel		269	104
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>395</b>	<b>197</b>
<b>Totala tillgångar</b>		<b>18 718</b>	<b>13 352</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	20	<b>6 743</b>	<b>4 637</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatt	21	969	568
Långfristiga räntebärande låneskulder	22	9 285	7 404
Långfristiga räntebärande skulder nyttjanderätter		106	83
Derivat	11, 23	9	73
<b>Summa långfristiga skulder och avsättningar</b>		<b>10 369</b>	<b>8 128</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande låneskulder	22	1 076	181
Övriga kortfristiga skulder	24	248	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	282	231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 606</b>	<b>587</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>		<b>18 718</b>	<b>13 352</b>

### Kommentar till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 17 335 mkr (12 582) vilket motsvarar en ökning med 38 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 269 mkr (104). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 6 743 mkr (4 637).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 53 mkr. Långfristiga räntebärande låneskulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 285 mkr (7 404).

Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 076 mkr (181) varav 900 mkr avsåg certifikatlån, 167 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 9 mkr återbetalning av reversskuld. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om 9 mkr (73).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 24-27. Belåningsgraden uppgick till 56 procent (57) och soliditeten till 36 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 10,3 ggr (9,6).

## 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
<b>Eget kapital 2020-01-01</b>	<b>277</b>	<b>1 968</b>	<b>1 888</b>	<b>4 132</b>	<b>8</b>	<b>4 140</b>
Nyemission av preferensaktier	11	79		90	-	90
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Utdelning			-253	-253	-	-253
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	2	2
Årets totalresultat <sup>1)</sup>			659	659	1	660
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>288</b>	<b>2 045</b>	<b>2 294</b>	<b>4 627</b>	<b>11</b>	<b>4 637</b>
<b>Eget kapital 2021-01-01</b>	<b>288</b>	<b>2 045</b>	<b>2 294</b>	<b>4 627</b>	<b>11</b>	<b>4 637</b>
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 <sup>1)</sup>			2 017	2 017	4	2 020
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>324</b>	<b>2 334</b>	<b>4 041</b>	<b>6 698</b>	<b>46</b>	<b>6 743</b>

NP3s aktiekapital består av 54 445 419 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## Rapport över kassaflöde i koncernen

Belopp i mkr	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	661	558
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-60	-19
Utdelning från intresseföretag och joint venture	34	-
Övriga för poster som inte ingår i kassaflödet	-8	-4
Betald skatt	-33	-37
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten föreförändringar av rörelsekapital</b>	<b>595</b>	<b>498</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-57	33
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	34	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>571</b>	<b>545</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-2 946	-751
Avyttrade förvaltningsfastigheter	410	116
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-332	-195
Investeringar i nybyggnation	-190	-78
Investeringar i finansiella tillgångar	-201	-251
Avyttring av finansiella tillgångar	17	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 242</b>	<b>-1 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	323	88
Upptagna lån	7 410	3 176
Amortering av låneskulder	-4 638	-2 513
Utbetald utdelning	-260	-225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 835</b>	<b>526</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>165</b>	<b>-88</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>104</b>	<b>192</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>269</b>	<b>104</b>

## Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – koncernen

Betalda räntor och erhållen utdelning	2021	2020
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-232	-204
Erhållen utdelning	34	0
<b>Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	4	2
Övriga poster	-12	-6
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>-8</b>	<b>-4</b>
<b>Förvärv av förvaltningsfastigheter</b>		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Materiella anläggningstillgångar	3 119	792
Rörelsefordringar	16	15
Likvida medel	43	21
Avsättningar	-3	-
Lån	-107	-10
Rörelseskulder	-967	-388
Köpeskilling	-2 101	-424
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	-888	-358
Avgår: Säljarreverser	-	10
Utbetald köpeskilling samt lösen av skulder	-2 989	-772
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	43	21
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-2 946</b>	<b>-751</b>
<b>Försäljning av fastigheter</b>		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastighet	449	146
Rörelsefordringar	9	1
Likvida medel	33	-
Avsättningar	-2	-
Lån	-104	-
Rörelseskulder	-129	-17
Försäljningspris	353	131
Tillkommer: Lösen av befintliga koncernskulder	102	13
Avgår: Säljarrevers och apportegendom	-12	-28
Erhållen köpeskilling inklusive lösen av koncernskulder	444	116
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-33	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>410</b>	<b>116</b>

## Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 571 mkr (545). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -2 946 mkr (-751), försäljningar av fastigheter bidrog med 411 mkr (116). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -332 mkr (-195) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -190 mkr (-78). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -201 mkr (-251) och avyttring av finansiella tillgångar uppgick till 17 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 2 835 mkr (526) och förklaras till största delen av netto-upplåning som uppgick till 2 772 mkr (663). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 165 mkr (-88) vilket gav utgående likvida medel om 269 mkr (104).

## Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – koncernen

Belopp i mkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar					
	2019-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förvärv	Avyttringar	Förändring i verkligt värde	2020-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 720	674	10	-		7 404
Kortfristiga räntebärande låneskulder	193	-12				181
Derivat	36				37	73
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>6 949</b>	<b>663</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>7 658</b>
	2020-12-31					2021-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	7 404	1 877	107	-104		9 285
Kortfristiga räntebärande låneskulder	181	895				1 076
Derivat	73				-64	9
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>7 658</b>	<b>2 772</b>	<b>107</b>	<b>-104</b>	<b>-64</b>	<b>10 370</b>

## Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning		53	47
Övriga externa kostnader	5	-50	-44
Personalkostnader	6	-32	-30
Avskrivningar		-1	-1
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-30</b>	<b>-27</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	186	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-211	-169
Övriga finansiella kostnader	9	-23	-12
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-78</b>	<b>-43</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>92</b>	<b>46</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14</b>	<b>3</b>
Skatt på årets resultat	12	-8	-3
<b>Årets resultat*</b>		<b>6</b>	<b>0</b>

\* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	14	4	3
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och bilar	15	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	656	658
Andelar i intresseföretag och joint venture	17	202	135
Långfristiga fordringar koncernbolag		4 664	3 299
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint venture	18	45	-
Andra finansiella anläggningstillgångar		1	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 573</b>	<b>4 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernbolag		3 211	2 477
Övriga kortfristiga fordringar		10	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 225</b>	<b>2 508</b>
Kassa och bank		164	67
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 389</b>	<b>2 575</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 962</b>	<b>6 674</b>

## Balansräkning – moderbolaget, fortsättning

Eget kapital och skulder		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		324	288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 336	2 042
Balanserad vinst		-819	-549
Årets resultat		6	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 523</b>	<b>1 493</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 847</b>	<b>1 781</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Räntebärande låneskulder	22	6 020	4 738
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 020</b>	<b>4 738</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande låneskulder	22	994	104
Leverantörsskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		56	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	40	29
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 093</b>	<b>154</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 962</b>	<b>6 674</b>

### Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av ränteintäkter från dotterbolag. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda

dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital och räntebärande låneskulder. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

## Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital
<b>2020</b>			
Vid årets början	277	1 966	-297
Nyemission	11	76	-
Utdelning	-	-	-253
Årets resultat*	-	-	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>288</b>	<b>2 042</b>	<b>-549</b>
<b>2021</b>			
Vid årets början	288	2 042	-549
Nyemission	35	294	-
Utdelning	-	-	-270
Årets resultat*	-	-	6
<b>Vid årets slut</b>	<b>324</b>	<b>2 336</b>	<b>-813</b>

\* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys – moderbolaget		
Belopp i mkr	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-78	-43
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1
Betald skatt	-2	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-79</b>	<b>-45</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19	-13
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-63	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-123</b>	<b>-67</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 022</b>	<b>-1 335</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	329	87
Upptagna lån	5 280	2 040
Amortering av låneskulder	-3 107	-602
Utbetald utdelning	-260	-225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 242</b>	<b>1 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>97</b>	<b>-102</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>169</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>164</b>	<b>67</b>

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys – moderbolaget		
Belopp i mkr	2021	2020
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	181	159
Erlagd ränta	-207	-161
Erhållen utdelning	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	164	67

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – moderbolaget			
Belopp i mkr	2019-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2020-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	3 344	1 394	4 738
Kortfristiga räntebärande låneskulder	59	45	104
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>3 403</b>	<b>1 438</b>	<b>4 842</b>
	<b>2020-12-31</b>		<b>2021-12-31</b>
Långfristiga räntebärande låneskulder	4 738	1 282	6 020
Kortfristiga räntebärande låneskulder	104	890	994
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>4 842</b>	<b>2 172</b>	<b>7 014</b>

**Noter** Belopp i mkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper
-----------------------------

#### Grunder för redovisningen

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

Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter, derivatinstrument samt innehav i börsnoterade 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 ränteintäkter och räntekostnader. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantier tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten 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 leasingkulder i balansräkningen.

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt ÅRL:s scheman, medan koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1, Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7, Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital. I moderbolaget erhållet 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 förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning om framtida kassaflöden samt att rimligt avkastningskrav fastställs. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 %. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av separat avsnitt om fastighetsvärdering i de finansiella rapporterna.

#### Klassificering

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

#### Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter, och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, redovisas som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. 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 2021 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**

Ett bolag redovisas som intresseföretag då NP3 innehar minst 20 procent och max 50 procent av rösterna. 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 frånrädesdagen, 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 koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter samt kostnader för att upprätthålla börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar.

**Finansiella kostnader**

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

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

**Ersättning ar 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 Alecta. 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 förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

**Leasetagare**

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingkuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättsstillgång med motsvarande belopp justerat för vid inledningsdatumet förutbetalda leasingavgifter. Leasingkulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, det vill säga avgäldsräntan. Merparten av koncernens leasingavtal utgörs av tomträtsavtal. Då tomträtsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättsstillgången och ingen amortering sker av leasingkulden. De erlagda tomträtsavgälderna 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. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny- till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförlbara 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 hänförlbara 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 realiseras, 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 kontraktsenliga 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

### Not 2 Hyresintäkter – koncernen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 238 mkr (1 091) 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 2021 utgörs intäkterna av hyresintäkter 1 133 mkr (999) och serviceintäkter 105 mkr (92). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 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.

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 2021

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 2021 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödpaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall i form av lämnade hyresrabatter som bidragen är avsedda att täcka.

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 2022 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.

Förfallostruktur	2021	2020
Förfaller inom 0-12 mån	211	138
Förfaller inom 1-2 år	236	207
Förfaller inom 2-3 år	244	192
Förfaller inom 3-4 år	232	164
Förfaller inom 4-5 år	119	133
Förfaller efter mer än 5 år	393	310
Vakans, hyresvärde	102	92
	<b>1 538</b>	<b>1 236</b>

Avtalade framtida hyresintäkter	2021	2020
Avtalade hyresintäkter år 1	1 225	1 005
Avtalade hyresintäkter år 2	989	799
Avtalade hyresintäkter år 3	745	607
Avtalade hyresintäkter år 4	512	443
Avtalade hyresintäkter år 5	393	310

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2021 uppgick till 4,1 år (4,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93 procent (93).

### Not 3 Segmentsredovisning – koncernen

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i affärsområden, vilka också utgör bolagets segment enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå, Mellansverige och sedan år 2021 även Skellefteå. Fastigheterna som ingår i Skellefteå har tidigare ingått i affärsområde Umeå. I samband med etableringen av det nya

affärsområdet har jämförelseperioden i tabellen nedan räknats om. 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter o övriga intäkter	290	283	182	162	183	158	149	145	159	128	72	53	208	185	84	59	-2	1	1 324	1 174
Vakans	-24	-28	-11	-12	-13	-13	-9	-7	-9	-6	-2	-2	-11	-12	-7	-2	-	-	-86	-83
Rep- och underhåll	-13	-8	-7	-4	-6	-4	-6	-5	-6	-4	-3	-1	-5	-5	-2	0	-	-2	-48	-33
Fastighetskostnader	-56	-51	-29	-25	-29	-23	-28	-25	-31	-20	-14	-9	-37	-36	-9	-4	-2	1	-234	-192
Fastighetsskatt	-5	-7	-5	-5	-5	-5	-4	-5	-6	-6	-3	-2	-7	-7	-3	-3	-	-	-39	-38
Kundförluster	-2	-2	0	0	0	-2	0	0	0	-2	0	-1	-1	0	-1	-2	-	-1	-4	-10
<b>Driftöverskott</b>	<b>191</b>	<b>187</b>	<b>130</b>	<b>116</b>	<b>129</b>	<b>111</b>	<b>103</b>	<b>102</b>	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>50</b>	<b>37</b>	<b>147</b>	<b>126</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>912</b>	<b>817</b>
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-57	-53	-57	-53
Resultat från intresseföretag o joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158	60	158	60
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-254	-225	-254	-225
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 642	263	1 642	263
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	-38	64	-38
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-444	-164	-444	-164
<b>Årets resultat</b>	<b>191</b>	<b>187</b>	<b>130</b>	<b>116</b>	<b>129</b>	<b>111</b>	<b>103</b>	<b>102</b>	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>50</b>	<b>37</b>	<b>147</b>	<b>126</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>1 103</b>	<b>-157</b>	<b>2 020</b>	<b>660</b>

Överskottsgrad, %	72	73	76	77	76	77	73	74	71	74	71	74	75	73	81	84			74	75
Antal fastigheter	108	102	67	60	60	54	41	38	42	36	45	30	48	41	35	27			446	388
Uthyrbar yta, tusen kvm	362	348	255	227	313	220	133	130	205	146	199	67	214	193	104	104			1 784	1 436
Hyresvärde, mkr	311	286	204	171	221	167	153	145	183	132	157	56	219	195	91	84			1 538	1 236
Ekonomisk vakans, % <sup>1)</sup>	9	9	5	7	8	8	5	6	4	7	6	5	4	5	12	12			7	7
Fastighetsvärde	3 404	2 980	2 425	1 755	2 394	1 695	1 805	1 560	1 978	1 313	1 865	561	2 388	1 901	1 076	817			17 335	12 582

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	2021	2020
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-234	-192
Reparations- och underhållskostnader	-48	-33
Kundförluster	-4	-10
<b>Summa</b>	<b>-286</b>	<b>-236</b>
Fastighetsskatt	-39	-38

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, samarbetsrelations, 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 2021 fördelade sig koncernens kostnader för central administration på personalkostnader -30 mkr (-27), övriga administrationskostnader -23 mkr (-22) och avskrivningar -4 mkr (-4).

Ersättning till revisorer	2021	2020
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	2,8	2,4
Revision utöver revisionsuppdraget	0,1	0,2
Övriga tjänster	0,2	0,3
<b>Summa</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>

Moderbolagets övriga externa kostnader uppgick till -50 mkr (-44) och moderbolagets personalkostnader till -32 mkr (-30). I moderbolagets externa kostnader ingår kostnader för fastighetsadministration som i koncernen allokeras till fastighetskostnader.

#### Not 6 Anställda och personalkostnader (kkf)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Män	31	26	29	26
Kvinnor	13	13	13	13
<b>Totalt</b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>39</b>
<b>Totalt antal anställda vid årets utgång</b>	<b>54</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>45</b>

#### Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2021 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 personer (5) varav 2 kvinnor (2). Under 2021 har bolagets ledningsgrupp bestått av 4 personer (4) varav 1 kvinna (1). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

#### Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2021 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 2019-2022, 2020-2023 samt 2021-2024. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2022, juni/juli 2023 respektive juni 2024. 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 613 014 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 1,1 procent av antalet utestående stamaktier. Av dessa utfärdades 142 035 under 2021 varav 36 895 köptes av personer i ledningen. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Under 2021 emitterade NP3 106 473 stamaktier med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 122 833 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2018-2021 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 7 mkr. Programmen har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subvention för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Förfarandet är i enlighet med årsstämmobeslut 2019, 2020 och 2021. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget under året.

#### Uppsägning

Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppsägning eller 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 och COO har premiebaserade pensionslösningar. Pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecta beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2021 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 (2). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00911 respektive 0,00580 procent (0,00606 respektive 0,00555).

#### Forts. Not 6 Anställda och personalkostnader (kkf)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Löner arvoden och förmåner</b>				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 140	1 140	1 140	1 140
<b>Vd</b>				
Grundlön	2 700	2 520	2 700	2 520
Rörlig ersättning	675	473	675	473
Förmåner	120	116	120	116

#### Övriga ledande befattningshavare

Grundlön	3 977	3 711	3 977	3 711
Rörlig ersättning	250	295	250	295
Förmåner	238	180	238	180

<b>Övriga anställda</b>	<b>23 105</b>	<b>21 695</b>	<b>22 099</b>	<b>21 463</b>
<b>Summa löner, arvoden och förmåner</b>	<b>32 205</b>	<b>30 130</b>	<b>31 199</b>	<b>29 898</b>
<b>Pensionskostnader</b>				
Vd	415	483	415	483
Övriga ledande befattningshavare	1 547	1 279	1 547	1 279
Övriga anställda	3 315	2 952	3 173	2 911
<b>Summa</b>	<b>5 277</b>	<b>4 714</b>	<b>5 135</b>	<b>4 673</b>

#### Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

Vd	1 141	1 143	1 141	1 143
Övriga ledande befattningshavare	1 779	1 626	1 779	1 626
Övriga anställda	8 692	6 859	8 309	6 820
<b>Summa</b>	<b>11 612</b>	<b>9 628</b>	<b>11 229</b>	<b>9 589</b>

Utöver redovisade kostnader i ovanstående tabeller ingår i totala personalkostnader en kostnad för avsättning till vinstandelsstiftelse, inklusive särskild löneskatt, för koncernen och moderbolaget med 2 369 kkr (1 564).

Styrelsearvode	Arvode, styrelseledamot		Arvode, revisionsutskott		Summa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Åsa Bergström	165	165	75	75	240	240
Mia Bäckvall Juhlin	165	165	-	-	165	165
Lars Göran Bäckvall	165	165	-	-	165	165
Anders Nilsson	165	330	-	-	165	330
Nils Styf (ordf.)	330	165	75	75	405	240
<b>Summa</b>	<b>990</b>	<b>990</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>1 140</b>	<b>1 140</b>

#### Not 7 Resultat från intresseföretag och joint venture

Koncernen	2021	2020
<b>Förvaltningsresultat</b>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	26	17
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	30	2
Malabo Holding AB	1	-
Cibola Holding AB	2	-
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>19</b>

#### Värdförändringar

Fastighetsbolaget Emilshus AB	93	28
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	38	31
Malabo Holding AB	1	-
Cibola Holding AB	5	-
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>59</b>

Skatt		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-24	-9
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-14	-8
Malabo Holding AB	-1	-
Cibola Holding AB	-2	-
<b>Summa</b>	<b>-40</b>	<b>-17</b>

Resultatandelen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för år 2020 avser perioden 11-31 december.

Malabo Holding AB:s 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	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	4	1
Vinst försäljning börsnoterade aktier	6	-
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>1</b>

Moderbolaget	2021	2020
Ränteintäkter, koncernbolag	178	165
Utdelning börsnoterade aktier	1	0
Vinst försäljning börsnoterade aktier	6	-
<b>Summa</b>	<b>186</b>	<b>165</b>

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter					
Koncernen	2021	2020	Moderbolaget	2021	2020
Räntekostnader, räntederivat	-20	-12	Räntekostnader, koncernbolag	-31	-23
Räntekostnader, övriga	-215	-197	Räntekostnader, räntederivat	-22	-12
Finansiell kostnad tomträtt/leasing	-3	-2	Räntekostnader, övriga	-158	-134
Övriga finansiella kostnader	-26	-14	Övriga finansiella kostnader	-23	-12
<b>Summa</b>	<b>-264</b>	<b>-226</b>	<b>Summa</b>	<b>-234</b>	<b>-181</b>

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 2021 uppgick till 3 mkr (2). 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 2021 hade NP3 43 (36) 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 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
31 december												
Sundsvall	774	666	1 233	1 100	443	392	431	393	523	430	3 404	2 980
Gävle	417	405	1 301	854	219	189	269	172	220	137	2 425	1 755
Dalarna	505	444	1 321	601	384	330	82	169	102	152	2 394	1 695
Luleå	1 274	1 077	732	510	380	312	0	0	1	1	2 388	1 901
Umeå	702	571	708	255	38	19	375	333	156	135	1 978	1 313
Skellefteå	230	194	1 137	305	32	34	96	21	369	7	1 865	561
Östersund	472	424	484	405	45	40	537	444	267	246	1 805	1 560
Mellansverige	165	149	763	637	0	0	112	0	36	31	1 076	817
<b>Totalt</b>	<b>4 538</b>	<b>3 929</b>	<b>7 680</b>	<b>4 667</b>	<b>1 541</b>	<b>1 316</b>	<b>1 902</b>	<b>1 531</b>	<b>1 674</b>	<b>1 139</b>	<b>17 335</b>	<b>12 582</b>

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2021	2020
Ingående värde	12 582	11 402
Förvärv av fastigheter	3 131	792
Investeringar i befintliga fastigheter	332	193
varav aktiverade räntekostnader	1	1
Investeringar i nybyggnation	190	78
varav aktiverade räntekostnader	2	2
Försäljningar	-542	-146
Realiserad värdeförändring	63	49
Orealiserad värdeförändring	1 579	214
<b>Utgående värde</b>	<b>17 335</b>	<b>12 582</b>

NP3 Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Årets realiserade värdeförändring hänförlig till förvaltnings fastigheter som finns kvar i balansräkningen vid årets slut uppgår till 1 604 mkr.

Årets förändring per fastighetstyp	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ingående värde	3 928	3 806	4 667	3 892	1 315	1 240	1 531	1 506	1 139	957	12 582	11 402
Förvärv av fastigheter	121	80	2 234	577	-	55	285	-	491	80	3 131	792
Investeringar i befintliga fastigheter	125	53	116	86	6	27	60	6	25	21	332	193
Investeringar i nybyggnation	13	2	140	76	-	-	-	-	37	-	190	78
Försäljningar	-28	-	-100	-76	-	-	-154	-	-260	-70	-542	-146
Realiserad värdeförändring	4	-	28	13	-	-	10	-	21	36	63	49
Orealiserad värdeförändring	375	-12	595	100	220	-7	170	19	221	115	1 579	214
<b>Utgående värde</b>	<b>4 538</b>	<b>3 929</b>	<b>7 680</b>	<b>4 667</b>	<b>1 541</b>	<b>1 316</b>	<b>1 902</b>	<b>1 531</b>	<b>1 674</b>	<b>1 139</b>	<b>17 335</b>	<b>12 582</b>

## Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

### Fastighetsvärdering

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

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av 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 tio åren. År 1 baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader. Från år 2 sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För drift- och underhållskostnader görs marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kasaflödet 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

Indata vid värdering 2021-12-31 fördelat per fastighetskategori	Direktavkastningskrav	Hyresvärde, kr/kvm	Fastighetskostnader, kr/kvm	Initial Vakansgrad
Handel	6,44 %	1 043	249	4,6 %
Industri	6,39 %	753	210	9,0 %
Logistik	6,13 %	828	192	8,4 %
Kontor	6,18 %	1 114	311	12,6 %
Övrigt	6,30 %	988	226	6,7 %
<b>Totalt vägt snitt</b>	<b>6,35 %</b>	<b>872</b>	<b>227</b>	<b>8,0 %</b>

### 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	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt
31 dec 2021, mkr		
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-867
Direktavkastningskrav	0,25 %	-697/+758
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-143
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+36
Vakansgrad	1 %	-/+15

### Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstår 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 64 mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick till -9 mkr (-73). Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

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

	2021	2020
Orealiserad värdeförändring räntederivat	63,5	-37
Orealiserad värdeförändring börsnoterade aktier	0,5	-1
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>-38</b>

### 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 förvaltningsfastighet.

Koncernen	2021	2020
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt för året	-44	-49
	<b>-44</b>	<b>-49</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-346	-93
Uppskjuten skatt avseende derivat	-13	8
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1	2
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-2	1
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-38	-33
	<b>-400</b>	<b>-115</b>
<b>Summa skatt som belastar årets resultat</b>	<b>-444</b>	<b>-164</b>

Avstämning effektiv skatt koncernen	2021	2020
Resultat före skatt	2 465	824
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4)	-508	-176
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	32	13
Effekt av räntebegränsningsregler	-14	-9
Försäljning fastigheter	30	6
Effekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	1	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	1	1
Omräkning skattesats	-	1
Övriga skattemässiga justeringar, netto	13	0
<b>Summa</b>	<b>-444</b>	<b>-164</b>

Moderbolaget	2021	2020
Aktuell skatt	-8	-3
<b>Summa skatt som belastar årets resultat</b>	<b>-8</b>	<b>-3</b>

I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt

Avstämning effektiv skatt moderbolaget	2021	2020
Resultat före skatt	14	3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4)	-3	-1
Effekt av räntebegränsningsregler	-6	-2
Effekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>-8</b>	<b>-3</b>

### Not 13 Nyttjanderättstillgångar

NP3 hade vid årets utgång 43 fastigheter (36) upplåtna med tomt rätt samt åtaganden gällande leasing av bilar, kontorsmaskiner och kontorslokaler.

Koncernen	2021	2020	Övriga leasingavtal	2021	2020	Summa
	Tomträtter					
Årets början	78	65	5	7	83	72
Tillkommande	20	13	5	1	25	14
Avgående	0	-	-	-1	0	-1
Avskrivningar	-	-	-2	-2	-2	-2
<b>Värde vid årets slut</b>	<b>98</b>	<b>78</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>106</b>	<b>83</b>

Årskostnaden för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad. För år 2021 uppgick den kostnaden till -3 mkr (-2).

Not 14 Programvara (kk)	2021	2020
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	4 041	2 142
Årets investeringar	2 208	1 899
	6 249	4 041
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 203	-758
Årets avskrivning enligt plan	-642	-446
	<b>-1845</b>	<b>-1203</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 404</b>	<b>2 838</b>

Not 15 Inventarier	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	36	34
Nyanskaffningar	1	2
	<b>37</b>	<b>36</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-25	-23
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2
	<b>-27</b>	<b>-25</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

Moderbolaget (kk)	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 684	1 694
Nyanskaffningar	152	-
Försäljning/Utrangering	-	-10
	1 836	1 684
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-962	-636
Försäljning/Utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-310	-326
	<b>-1 272</b>	<b>-962</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>564</b>	<b>722</b>

Not 16 Andelar i koncernbolag (kk)	Org.nr	Kapitalandel	Bokfört värde 2021	Bokfört värde 2020
<b>Dotterbolag</b>				
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
NP15 Förvaltning AB	559334-3097	100	59	-
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	100	8 949	8 949
NP3 Fastigheter Holding AB	559317-7628	100	57	-
NP3 Fastigheter Holding 2 AB	559344-2634	100	25	-
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	100	68 622	68 622
NP3 Projekt AB	556977-9027	100	2 755	55
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	1	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	300	250
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
<b>Summa</b>			<b>656 333</b>	<b>657 986</b>

## Not 17 Andelar i intresseföretag och joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående värde	456	149	135	135
Förvärv	144	247	67	-
Andel av totalresultat	158	60	-	-
Utdelning	-34	-	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>724</b>	<b>456</b>	<b>202</b>	<b>135</b>

Intresseföretag och joint venture	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Röstvärde, %	Redovisat värde	
					2021	2020
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	19,1	20,2	346	185
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50,0	50,0	293	271
Malabo Holding AB	559311-6964	Sundsvall	50,0	50,0	13	-
Cibola Holding AB	556998-1268	Sundsvall	31,6	31,6	71	-
<b>Summa</b>					<b>724</b>	<b>456</b>

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

Resultaträkning	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Malabo Holding AB		Cibola Holding AB	
	2021	2020	2021	2020 <sup>1)</sup>	2021 <sup>2)</sup>	2020	2021 <sup>3)</sup>	2020
Hyresintäkter	280	183	89	5	6	-	31	-
Förvaltningsresultat	131	86	59	3	2	-	8	-
<b>Årets resultat</b>	<b>469</b>	<b>176</b>	<b>109</b>	<b>49</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>-</b>

Rapport över finansiell ställning									
Förvaltningsfastigheter	4 827	2 715	1 429	1 440	140	-	487	-	
Övriga anläggningstillgångar	13	1	-	-	-	-	20	-	
Omsättningstillgångar	147	90	25	25	15	-	32	-	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 987</b>	<b>2 806</b>	<b>1 454</b>	<b>1 465</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>539</b>	<b>-</b>	
Eget kapital	1 848	943	589	546	26	-	223	-	
Räntebärande skulder	2 839	1 731	786	842	122	-	272	-	
Övriga skulder	300	132	79	77	7	-	44	-	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 987</b>	<b>2 806</b>	<b>1 454</b>	<b>1 456</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>539</b>	<b>-</b>	

<sup>1)</sup> Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierras resultat för 2020 avser perioden 11-31 december.

<sup>2)</sup> Malabo Holding AB:s resultat för 2021 avser perioden 1 maj - 31 december.

<sup>3)</sup> Cibola Holding AB rapporterar till NP3 med ett kvartals fördröjning. Resultat för 2021 avser perioden 1 juni - 30 september.

## Not 18 Fordringar hos intresseföretag och joint venture

Fordringar hos intresseföretag och joint venture för koncernen avser fordringar på Fastighetsbolaget Emilshus AB 45 mkr, Malabo Holding AB 74 mkr samt Cibola Holding AB 10 mkr. Fordringarna på Fastighetsbolaget Emilshus är bokförda i moderbolaget. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

## Not 19 Kortfristiga fordringar

Koncernen	2021	2020	Reserv för förväntade kreditförluster	2021	2020
<b>Åldersfördelade fordringar</b>			Reserv vid årets början	14	14
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	74	43	Årets reserveringar	11	16
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	2	2	Återförda reserveringar	-9	-6
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	1	1	Konstaterade förluster	-3	-10
Kundfordringar förfallna >90 dagar	11	15	<b>Utgående balans</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
Reserv för förväntade kreditförluster	-13	-14			
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>47</b>			

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 54 445 419 stycken. Det var 106 473 fler än vid årets början på grund av den nyemission av stamaktier som genomfördes som följd av att bolagets första program för teckningsoptioner löpte ut i juni 2021. Utöver stamaktierna finns det 38 000 000 preferensaktier. Vid årets början var antalet 27 950 000 men i två riktade nyemissioner i maj respektive oktober utökades antalet med sammanlagt 10 050 000 preferensaktier. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 190 050 000 kr och högst 760 200 000 kr. Antalet aktier ska vara lägst 54 300 000 och högst 217 200 000. Varje stamaktie medför en (1) röst/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

Akkumulerade vinster som genererats i koncernen.

### Incitamentsprogram

Bolaget har under året utfärdat 142 035 teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2024 teckna aktier i moderbola-get. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna i juni 2021 upp-/nedräknat beroende av alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från utfärdandet till juni 2024. 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 2021.

Programmet har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskillning. Personer i ledningen har köpt 36 895 optioner. I likvärdiga incitamentsprogram som löper 2020-2023 respektive 2019-2022 har 470 979 optioner utfärdats. Sammanlagt har alltså 613 014 teckningsoptioner för drygt 3 mkr utfärdats under de senaste tre åren, motsvarande 1,1 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 2021 genomfördes en nyemission om 106 473 stamaktier med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogrammet 2018-2021. Återstoden av teckningsoptionerna för programmet 2018-2021, 122 833 stycken, återköptes av NP3 för 7 mkr, vilket motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för återköpet.

Nedanstående tabell visar fördelning av teckningsoptioner för olika kategorier av medarbetare vid årets in- och utgång 2021.

Teckningsoptioner	Utestående optioner vid årets ingång	Inlösta optioner under året	Utgivna optioner under året	Utgående optioner vid årets slut
Vd	94 933	-27 736	16 381	83 578
Övriga ledande befattningshavare	117 230	-33 146	20 514	104 598
Övriga anställda	488 122	-168 424	105 140	424 838
<b>Totalt</b>	<b>700 285</b>	<b>-229 306</b>	<b>142 035</b>	<b>613 014</b>

## 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 utbetald utdelning, för räkenskapsåret 2021 uppgår till 4,30 kr/stamaktie samt 2,00 kr/preferensaktie, totalt 310 mkr. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

### Substansvärde per stamaktie

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

	2021	2020		
Substansvärde	Mkr	Kr/stam-aktie	Mkr	Kr/stam-aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 743	123,86	4 637	85,34
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-46	-0,85	-11	-0,20
Avdrag för preferensaktiekapital	-1 216	-22,33	-894	-16,46
Återläggning derivat	9	0,17	73	1,34
Återläggning uppskjuten skatt	969	17,80	568	10,46
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie</b>	<b>6 459</b>	<b>118,64</b>	<b>4 373</b>	<b>80,47</b>

## 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 måluppfyllelse, se sidan 6.

## 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 tidigare års skattemässiga förluster som rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 33 mkr.

Koncernen	2021	2020
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	-2	-16
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-7	-8
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	846	500
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga temporära skillnader	3	1
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	129	91
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>969</b>	<b>568</b>

## Årets förändring av uppskjuten skatt

	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskottsavdrag	Övriga temporära skillnader	Obeskattade reserver
Uppskjuten skatt					
Per den 1 januari 2020	404	-8	-6	2	58
Redovisat över resultaträkningen	93	-8	-2	-1	33
Förvärv/försäljning av förvaltningsfastighet	3	-	-	-	-
<b>31 december 2020</b>	<b>500</b>	<b>-16</b>	<b>-8</b>	<b>1</b>	<b>91</b>
Per den 1 januari 2021	500	-16	-8	1	91
Redovisat över resultaträkningen	347	14	1	2	36
Förvärv/försäljning av förvaltningsfastighet	-1	-	-	-	2
<b>31 december 2021</b>	<b>846</b>	<b>-2</b>	<b>-7</b>	<b>3</b>	<b>129</b>

## Not 22 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 10 467 mkr (7 668) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 106 mkr (83). De räntebärande låneskulder exklusive skulder avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till 10 361 mkr (7 585) varav bankfinansiering 7 172 mkr (6 130), certifikatslån 900 mkr (0), obligationslån 2 300 mkr (1 475), övriga räntebärande skulder 42 mkr (12) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna med 53 mkr (32).

### Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec	Säkerställda certifikat- och banklån <sup>1)</sup>				Obligationslån				Totalt kapital			
	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
-12 mån	1 196	1 629	1,33	1,98	-	-	-	-	1 196	1 629	12	21
1-2 år	571	2 774	2,00	2,15	600	375	3,90	4,92	1 171	3 149	11	41
2-3 år	1 956	452	1,96	2,00	700	600	3,79	3,90	2 656	1 052	26	14
3-4 år	881	1 049	1,97	2,03	1 000	500	3,15	3,84	1 881	1 549	18	20
4-5 år	3 414	170	1,91	2,13	-	-	-	-	3 414	170	33	2
5-10 år	54	57	2,08	2,07	-	-	-	-	54	57	1	1
<b>Summa resp. genomsnitt</b>	<b>8 072</b>	<b>6 130</b>	<b>1,85</b>	<b>2,07</b>	<b>2 300</b>	<b>1 475</b>	<b>3,54</b>	<b>4,14</b>	<b>10 372</b>	<b>7 605</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

1) Certifikat om 900 mkr ingår i säkerställda lån med förfall inom 12 månader för år 2021.

## Forts. Not 22 Räntebärande skulder

### Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec	Derivat, mkr		Kapital, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
-12 mån	-3 725	-2 525	6 609	5 009	3,54	3,73	64	66
1-2 år	200	300	238	353	0,59	0,54	2	5
2-3 år	500	200	500	217	0,69	0,47	5	3
3-4 år	725	-	725	-	1,43	-	7	-
4-5 år	500	500	500	500	0,58	0,69	5	7
5-10 år	1 800	1 525	1 800	1 525	0,59	0,93	17	20
<b>Summa resp. genomsnitt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 372</b>	<b>7 605</b>	<b>2,53</b>	<b>2,73</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Likvidflöden - framtida räntebetalningar

	Krediter	Derivat
-12 mån	-233	-31
1-2 år	-198	-30
2-3 år	-133	-30
3-4 år	-75	-26
4-5 år	-32	-14
5- år	-3	-32
<b>Summa</b>	<b>-674</b>	<b>-163</b>

Framtida räntebetalningar är beräknat på befintlig kreditportfölj per den 31 december 2021. Räntan har antagits ligga på samma nivå för de olika krediterna. Krediterna omfattar bank-, certifikats och obligationslån.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabeller innehar koncernen 43 tomträttsavtal (36) vars årliga tomträttsavgälder summerar till 3 mkr odiskonterat (2). Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0-20 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

## Not 23 Derivat

NP3 använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar beroende på förändring i marknadsränta och återstående löptid. För värderingsmetod se not 11, värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet fanns 18 räntederivatavtal omfattande 4 025 mkr. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

### Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen

	2021	2020
-12 mån	9	10
1-2 år	31	-
5- år	2	2
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>12</b>

### Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen

	2021	2020
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	101	52

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 7 014 mkr (4 842) varav 6 020 mkr (4 738) är långfristiga och 994 mkr (104) är kortfristiga. Skulderna bestod av bankfinansiering 3 859 mkr (3393), obligationslån 2 300 mkr (1 475), certifikatslån 900 mkr (0) och periodiserade upplåningskostnader som har minskat de räntebärande skulderna med 45 mkr (26).

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2022	300	0
2023	200	0
2024	500	5
2025	725	-29
2026	500	1
2027	400	0
2028	500	6
2029	500	5
2030	200	2
2031	200	1
<b>Summa</b>	<b>4 025</b>	<b>-9</b>

## 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 räntederivat, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är börsnoterade aktier, likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk samt ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. NP3s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallostrukturen. För mer information om bolagets risker se avsnittet om strukturerat riskarbete, sidorna 64-68.

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

Finansiella instrument, mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Långfristiga fordringar	144	16		5		
Hyresfordringar	6	8				
Övriga fordringar	69	39				
Förutbetalda kostnader	48	30				
Börsnoterade aktier			3	15		
Kassa och bank	269	104				
Derivat			9	73		
Räntebärande skulder					10 476	7 668
Leverantörsskulder					101	52
Övriga skulder					147	123
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter					282	231

Finansiella instrument som hyresfordringar och leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma

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 51 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 finanspolicyn är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För en översikt av NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se sidan 6.

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

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	
	2021	2020	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	198	166	-	-
Upplupna räntekostnader	34	31	29	19
Övrigt	50	34	11	10
	<b>282</b>	<b>231</b>	<b>40</b>	<b>29</b>

## Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar	8 679	6 847	-	-
Aktier i dotterbolag	1 038	737	58	58
<b>Summa</b>	<b>9 717</b>	<b>7 584</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	7 172	6 130
	-	-	<b>7 172</b>	<b>6 130</b>

## Not 27 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kr avser 3 procent (3) av inköpen och 100 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 adminis-

trativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 55 medarbetare vid årsskiftet är 47 anställda i moderbolaget, 7 anställda i två av de helägda dotterbolagen, och en arbetar åt bolaget på konsultbasis.

## Not 28 Transaktioner med närstående

På bolagsstämman i maj 2021 godkändes en transaktion med AB Sagax som senare samma månad genomfördes. Transaktionen omfattade förvärvet av 100 procent av aktierna i Fastighets AB Projektgatan (559288-0677) och skedde på marknadsmässiga villkor. Under året har NP3 också, på marknadsmässiga villkor, avytttrat det helägda dotterbolaget Hotellfastigheten Dalecarlia (556189-5623) till Cibola Holding AB där Poularde AB är delägare.

Förutom dessa två transaktioner har inga andra väsentliga transaktioner med närstående genomförts under året.

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 början av året har fastighetsförvärv om cirka 750 mkr tecknats. Större delen av förvärven tillträds under första halvåret 2022.

I mars 2022 har NP3 informerats av EPRA (The European Public Real Estate Association) att bolagets stamaktie kommer att ingå i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series ("EPRA index").

Stamaktien ingår i EPRA index från och med den 21 mars 2022. EPRA index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag.

# Styrelsens förslag till vinstdisposition

## Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	1 517 650 328
Årets resultat	5 982 011
<b>Summa</b>	<b>1 523 632 339</b>

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 4,30 kr/stamaktie	234 115 302
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	76 000 000
Balanseras i ny räkning	1 213 517 037
<b>Summa</b>	<b>1 523 632 339</b>

I bolaget finns per bokslutsdagen 54 445 419 registrerade stamaktier samt 38 000 000 registrerade preferensaktier.

## 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 41 610 000 kr, varav högst 11 610 000 kr avser tillkommande stamaktier och högst 30 000 000 kr avser tillkommande preferensaktier. Inklusivt samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier och stamaktier, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 351 725 301,70 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 2 020 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 17 procent av bolagets eget kapital och 5 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2021 uppgick till 56 procent respektive 3,3 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. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen.

### Likviditet

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

### Ställning i övrigt

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

### Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument och innehav i börsnoterade aktier har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett undervärde om 5 mkr efter skatt på bokslutsdagen, vilket har minskat det egna kapitalet med samma belopp.

2022, Styrelsen



# Avstämmning 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 avstämmning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 111.

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntebärande låneskulder	10 361	7 585
Kortfristiga placeringar	-3	-15
Likvida medel	-269	-104
<b>Nettoskuld</b>	<b>10 089</b>	<b>7 466</b>
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	2 017	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-68	-54
<b>Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning</b>	<b>1 949</b>	<b>604</b>
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 403	54 339
<b>Resultat efter skatt, kr/stamaktie</b>	<b>35,82</b>	<b>11,12</b>

Hyresintäkter	1 238	1 091
Driftöverskott	912	817
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>74</b>	<b>75</b>

Driftöverskott, rullande 12 mån	912	817
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	14 283	11 927
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,4</b>	<b>6,9</b>

Resultat efter skatt, rullande 12 mån	2 020	660
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 507	4 332
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>36,7</b>	<b>15,2</b>

Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	2 017	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-68	-54
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	4 432	3 474
<b>Avkastning på eget kapital, stamaktie, %</b>	<b>44,0</b>	<b>17,4</b>

Resultat före skatt, rullande 12 mån	2 465	824
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 507	4 332
<b>Avkastning på eget kapital, före skatt, %</b>	<b>44,8</b>	<b>19,0</b>

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	661	558
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 507	4 332
<b>Avkastning på förvaltningsresultat, %</b>	<b>12,0</b>	<b>12,9</b>

Nettoskuld	10 089	7 466
Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoskuld	10 089	7 466
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 034	831
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-55	-49
<b>Justerat driftöverskott</b>	<b>979</b>	<b>782</b>
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>10,3</b>	<b>9,6</b>
Periodens resultat före skatt	2 465	824
Återläggning värdeförändringar	-1 706	-225
Återläggning finansiella kostnader	264	226
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-158	-60
<b>Justerat resultat före skatt</b>	<b>865</b>	<b>765</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>

Nettoskuld	10 089	7 466
Marknadsvärde fastighetsportfölj	17 335	12 582
Andelar i intresseföretag och joint venture	724	456
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55,9</b>	<b>57,3</b>

Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
Balansomslutning	18 718	13 352
<b>Soliditet, %</b>	<b>36,0</b>	<b>34,7</b>

Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 216	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-11
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339
<b>Eget kapital, kr/stamaktie</b>	<b>100,67</b>	<b>68,67</b>

Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 216	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-11
Återläggning derivat	9	73
Återläggning uppskjuten skatt	969	568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie</b>	<b>118,64</b>	<b>80,47</b>

Förvaltningsresultat	661	558
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-68	-54
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 403	54 339
<b>Förvaltningsresultat, kr/stamaktie</b>	<b>10,90</b>	<b>9,26</b>

# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

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

## Avkastning på eget kapital, före skatt

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

## Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

## Avkastning på förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat för en rullande tolvmånadersperiod i procent av genomsnittligt eget kapital.

## Belåningsgrad

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

## Direktavkastning (Yield)

Driftöverskott för en rullande tolvmånadersperiod 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 vid rapporttillfället.

## 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 (exklusive 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.

## Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

## Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

## Överskottsgrad

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

# Årsredovisningens undertecknande

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 företagens och koncernens verksamhet, ställning och resultat.


Sundsvall den 7 april 2022



**Nils Styf**  
Ordförande




**Åsa Bergström**  
Ledamot



**Lars Göran Bäckvall**  
Ledamot



**Mia Bäckvall Juhlin**  
Ledamot



**Anders Nilsson**  
Ledamot



**Andreas Wahlén**  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2022



**Mattias Johansson**  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 69-79 och hållbarhetsrapporten på sidorna 47-60. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61-112 med undantag för sidorna 69-79 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 2021 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 2021 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 69-79 och hållbarhetsrapporten på sidorna 47-60. 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 91-94 och 98-99 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 17 335 Mkr per den 31 december 2021, vilket utgör ca 92 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2021 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 utvärderat 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 91-94 och 98-99 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

Koncernen har under 2020 investerat i fastigheter för totalt 3 463 Mkr, varav 3 131 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 542 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, köpeskillning och eventuella särskilda villkor.

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

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-60 samt 69-79. 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 felaktigheter 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, efter som 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 transak-

tionerna 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 (publ) för år 2021 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 revisionsssed 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.

## 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 (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #nFFMRHHFgRE16Cg= 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 (publ) 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

## 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 gransknings-åtgärder 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 revisionsssed 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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

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

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 näralliggande 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.

## Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 69-79 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 47-60 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 revisionsssed 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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 4 maj 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Stockholm den 8 april 2022

KPMG AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 (Esef-förordningen) och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassflödesanalysen.

## Fastighetsförteckning

### Affärsområde Sundsvall

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	
<b>Sundsvall</b>					
1	Köpstaden 23	Bultgatan 12	Sundsvall	Industri	21 368
2	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 686
3	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	12 412
4	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	7 984
5	Sköns Prästbord 1:50	N. Förmansvägen 17	Sundsvall	Handel	6 296
6	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	6 288
7	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 073
8	Sköns Prästbord 1:53	Lärlingsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 692
9	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C, G	Sundsvall	Kontor	5 385
10	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983
11	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604
12	Vandringsmannen 2	Gärdevägen 1	Sundsvall	Industri	4 253
13	Dingersjö 3:58	Njurundavägen 103	Sundsvall	Industri	4 012
14	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000
15	Klökan 1:17	Lagbasvägen 1	Sundsvall	Industri	3 974
16	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Sundsvall	Industri	3 865
17	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822
18	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	Handel	3 822
19	Mälås 4:6	N. Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800
20	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 738
21	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 716
22	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	3 608
23	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425
24	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 311
25	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245
26	Mälås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234
27	Linjeförmannen 7	Backebövägen 12	Sundsvall	Industri	3 201
28	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	2 788
29	Mälås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	2 768
30	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Logistik	2 715
31	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 670
32	Sköns Prästbord 1:47	S. Förmansvägen 4	Sundsvall	Industri	2 667
33	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	Logistik	2 635
34	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 538
35	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 505
36	Nolby 7:142	Svartviksvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 458
37	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456
38	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424
39	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 397
40	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 349
41	Vävsleden 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 307
42	Sköns Prästbord 1:91	N. Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993
43	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988
44	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 863
45	Sköns Prästbord 1:62	Lärlingsvägen 2-4	Sundsvall	Handel	1 844
46	Rosenborg 4	Kolvägen 14 B	Sundsvall	Kontor	1 800
47	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	Industri	1 800
48	Vävsleden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 768
49	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 721
50	Vävsleden 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 668
51	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 542
52	Lillhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 461
53	Sköns Prästbord 1:67	S. Förmansvägen 5A	Sundsvall	Handel	1 447
54	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Industri	1 395
55	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345
56	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 345

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	
57	Skedlo 2:63	Skedlovägen 25	Sundsvall	Logistik	1 327
58	Tuna-Ångom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327
60	Högom 3:187	Tegelvägen 14	Sundsvall	Industri	1 298
61	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279
62	Sköns Prästbord 2:6	Timmervägen 6 A	Sundsvall	Logistik	1 150
63	Slagan 6	Axvägen 16	Sundsvall	Industri	1 131
64	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
65	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
66	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
67	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	988
68	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
69	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	655
70	Veterinären 4	CA Svenssons väg 2	Sundsvall	Kontor	567
71	Kvissle 1:124	Njurundavägen 105	Sundsvall	Industri	533
72	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
73	Ålgen 32	Hovgatan 4	Sundsvall	Industri	450
74	Huggsta 1:173	Johannedalsv. 65A	Sundsvall	Industri	288
75	Bergsåker 5:12	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
76	Bergsåker 5:18	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
77	Granlo 3:391	Lindköpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	-
78	Lillhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	-
79	Ljusta 7:3	Antennvägen 24	Sundsvall	Mark	-
80	Högom 3:16	Mejselvägen 13	Sundsvall	Mark	-
81	Sköns Prästbord 1:65	N. Förmansvägen 20	Sundsvall	Övrigt	-

### Härnösand

Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 195
Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 438
Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
Ångbåten 6	Varvsällén 3	Härnösand	Logistik	508

### Timrå

1	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 953
2	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
3	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 148
4	Vivsta 13:84	Årvältsvägen 10	Timrå	Övrigt	4 509
5	Vivstamon 1:86	Årvältsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
6	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 415
7	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 410
8	Norrberge 1:116	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
9	Vivstamon 1:17	Terminalvägen 20-24	Timrå	Övrigt	2 856
10	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 061
11	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	1 989
12	Vivstamon 1:54	Svarvarvägen 8	Timrå	Industri	1 650
13	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725

### Sollefteå

Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	46 033
Orren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
Tröskan 1 & 3	Gamla vägen 3	Sollefteå	Övrigt	796
Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	-

### Övriga

Fiskja 15:2	Aspås väg 14	Kramfors	Industri	17 100
Norrånget 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 683
Furulund 6:1	Kungsgatan 51	Hudiksvall	Handel	2 993
Rösta 13:1	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	Industri	329



## Fastighetsförteckning

### Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Gävle</b>					
1	Näringsen 5:15	Lötångsgatan 6	Gävle	Industri	25 400
2	Fredriksskans 15:16	Bönavägen 55	Gävle	Industri	13 911
3	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	Gävle	Industri	13 612
4	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1-3	Gävle	Handel	10 172
5	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarksvägen 4	Gävle	Logistik	9 992
6	Brynäs 86:1	S. Skeppsbron 35	Gävle	Handel	7 680
7	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6	Gävle	Kontor	6 773
8	Näringsen 16:6	Kanalvägen 4-10	Gävle	Industri	6 631
9	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	Gävle	Industri	6 237
10	Näringsen 8:5	Strömsbrovägen 19	Gävle	Industri	5 945
11	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14	Gävle	Logistik	5 750
12	Andersberg 14:43	Ersbogatan 4	Gävle	Industri	5 211
13	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	5 198
14	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsгатan 2-4	Gävle	Industri	5 042
15	Näringsen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	4 953
16	Andersberg 14:42	Ersbogatan 12	Gävle	Industri	4 797
17	Näringsen 14:4	Kanalvägen 1-3	Gävle	Kontor	4 692
18	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	Gävle	Övrigt	4 635
19	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500
20	Näringsen 11:3	Strömsbrovägen 18	Gävle	Industri	4 252
21	Hemsta 12:6	S. Kungsvägen 14	Gävle	Handel	3 863
22	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarksvägen 5-7	Gävle	Industri	3 486
23	Näringsen 25:1, 25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461
24	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 448
25	Järvsta 63:3	Utjordsvägen 9	Gävle	Industri	3 094
26	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Handel	3 088
27	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054
28	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	Gävle	Kontor	3 009
29	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575
30	Brynäs 63:6, 63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508
31	Nybo 3:43	Valbovägen 177	Gävle	Industri	2 451
32	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350
33	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	Gävle	Industri	2 199
34	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	2 118
35	Sörby Urfjäll 34:5	Utmarksvägen 23	Gävle	Industri	1 999
36	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
37	Näringsen 13:11	Förradsgatan 7	Gävle	Industri	1 975
38	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962
39	Sörby Urfjäll 26:1	Växelgatan 2	Gävle	Handel	1 760
40	Näringsen 6:4	Lötångsgatan 13	Gävle	Industri	1 520
41	Hemlingby 49:30	Ingenjörsgatan 18	Gävle	Industri	1 500
42	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455
43	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarksvägen 19	Gävle	Industri	1 280
44	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	1 145
45	Näringsen 3:3, 3:4	Lötångsgatan 20	Gävle	Industri	954
46	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarksvägen 25	Gävle	Industri	927
47	Sörby Urfjäll 4:2	Industrigatan 8	Gävle	Industri	785
48	Järvsta 63:4	Utjordsvägen 13	Gävle	Industri	760
49	Näringsen 12:2	Snäppvägen 4	Gävle	Industri	602
50	Hemsta 17:23	Rynningsgatan 10	Gävle	Övrigt	390
52	Sörby Urfjäll 36:5	Blomsterängsvägen 3	Gävle	Mark	0

### Bollnäs

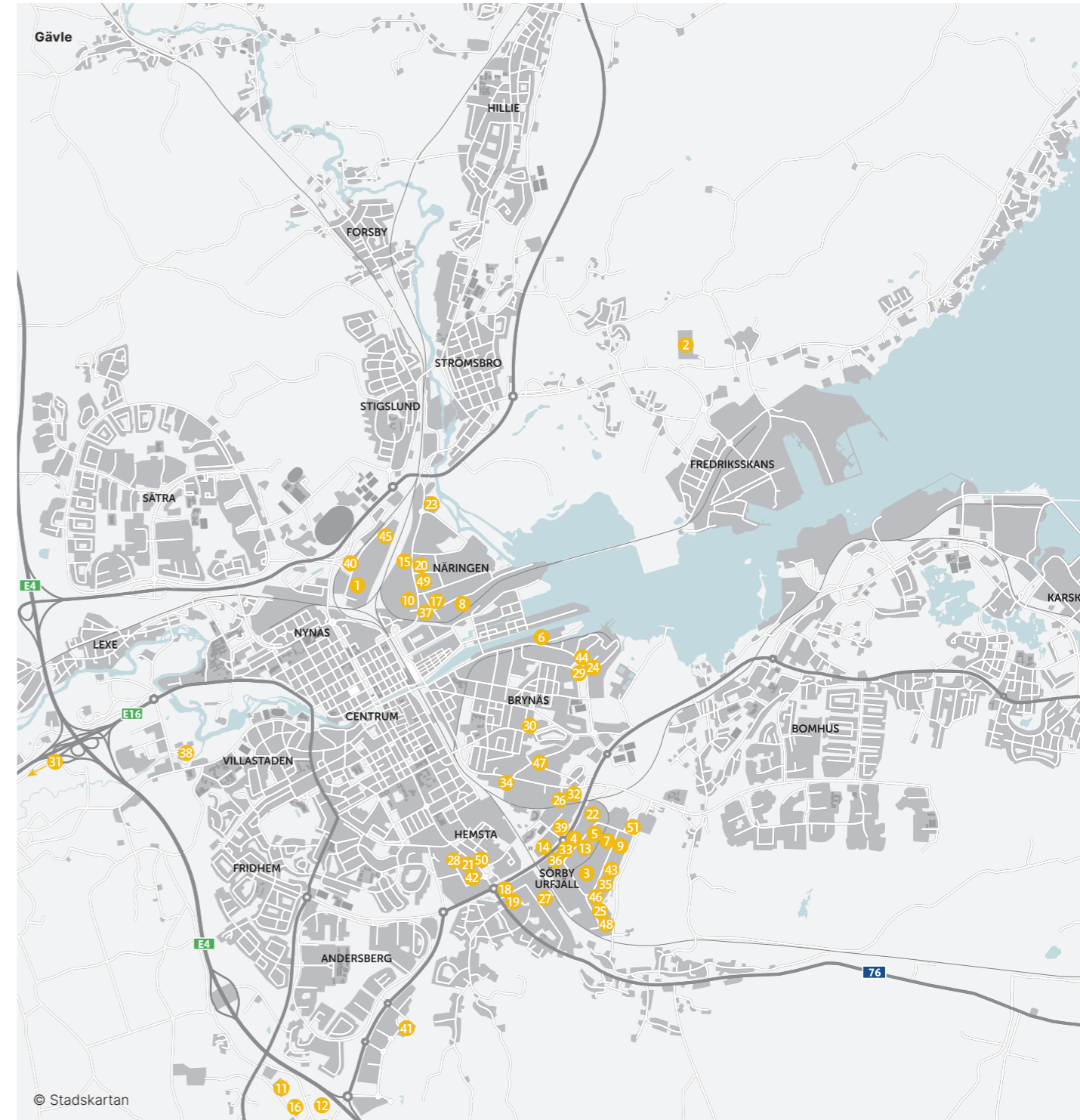
Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
Häggesta 8:50, 51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
Broåker 8	V. Satationsgatan 8	Bollnäs	Kontor	4 016
Säversta 4:101	Skidvägen 7-9	Bollnäs	Industri	2 244
Häggesta 4:19	Häggestavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680

### Sandviken

Blixten 5	Blixtvägen 15	Sandviken	Industri	2 400
Eldaren 13	Förradsgatan 12	Sandviken	Kontor	1 843
Mom 14:4	Ovansjövägen 303	Sandviken	Industri	1 808
Svarvaren 14	Förradsgatan 7	Sandviken	Industri	1 153
Svarvaren 11	Industrivägen 14	Sandviken	Industri	970
Knapermursvreten 7	Högbovägen 49	Sandviken	Industri	824
Tuna 3:1		Sandviken	Mark	0

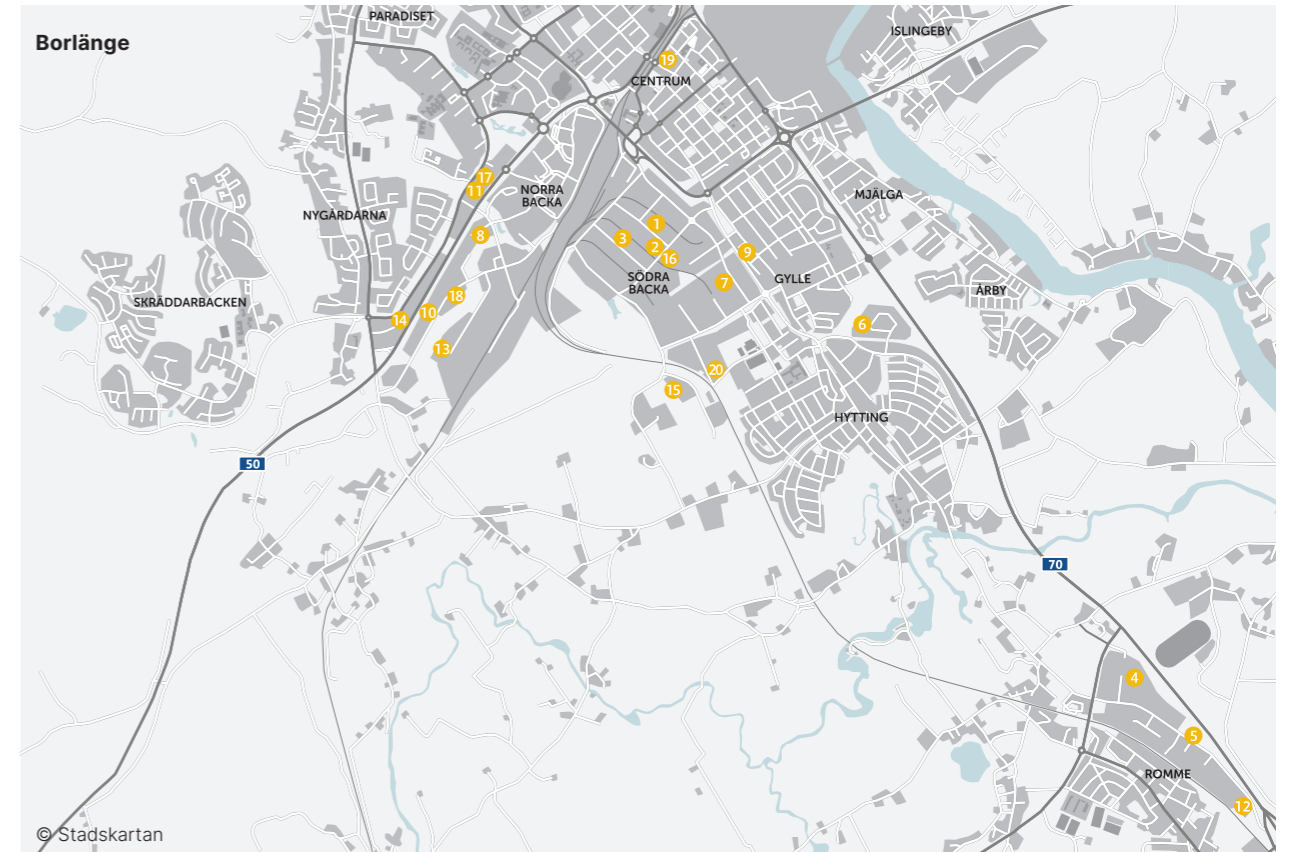
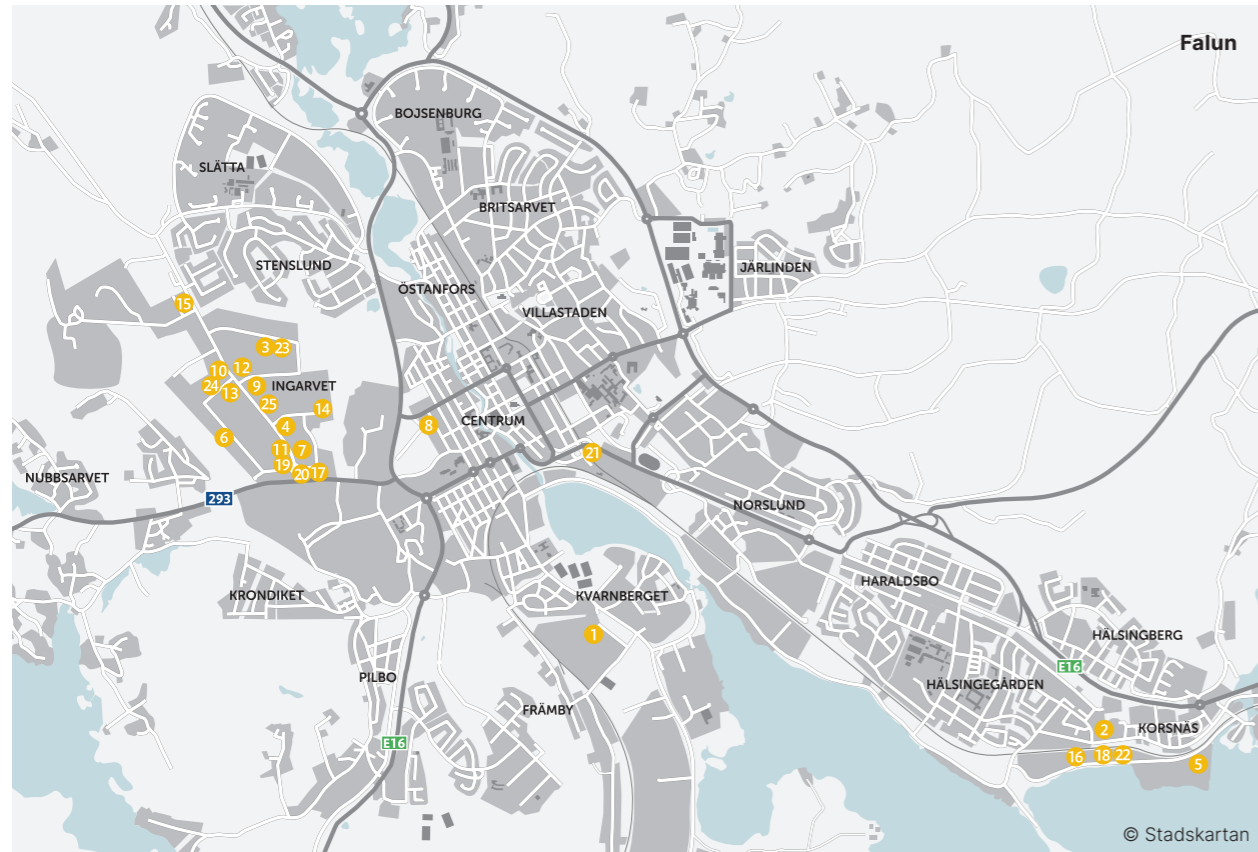
### Söderhamn

Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, 125	Söderhamn	Övrigt	2 672
Brädgården 3:12	Arend Stykes väg 11	Söderhamn	Industri	2 314
Vräken 8	Brädgårdsgatan 6	Söderhamn	Kontor	1 950



## Fastighetsförteckning

## Fastighetsförteckning



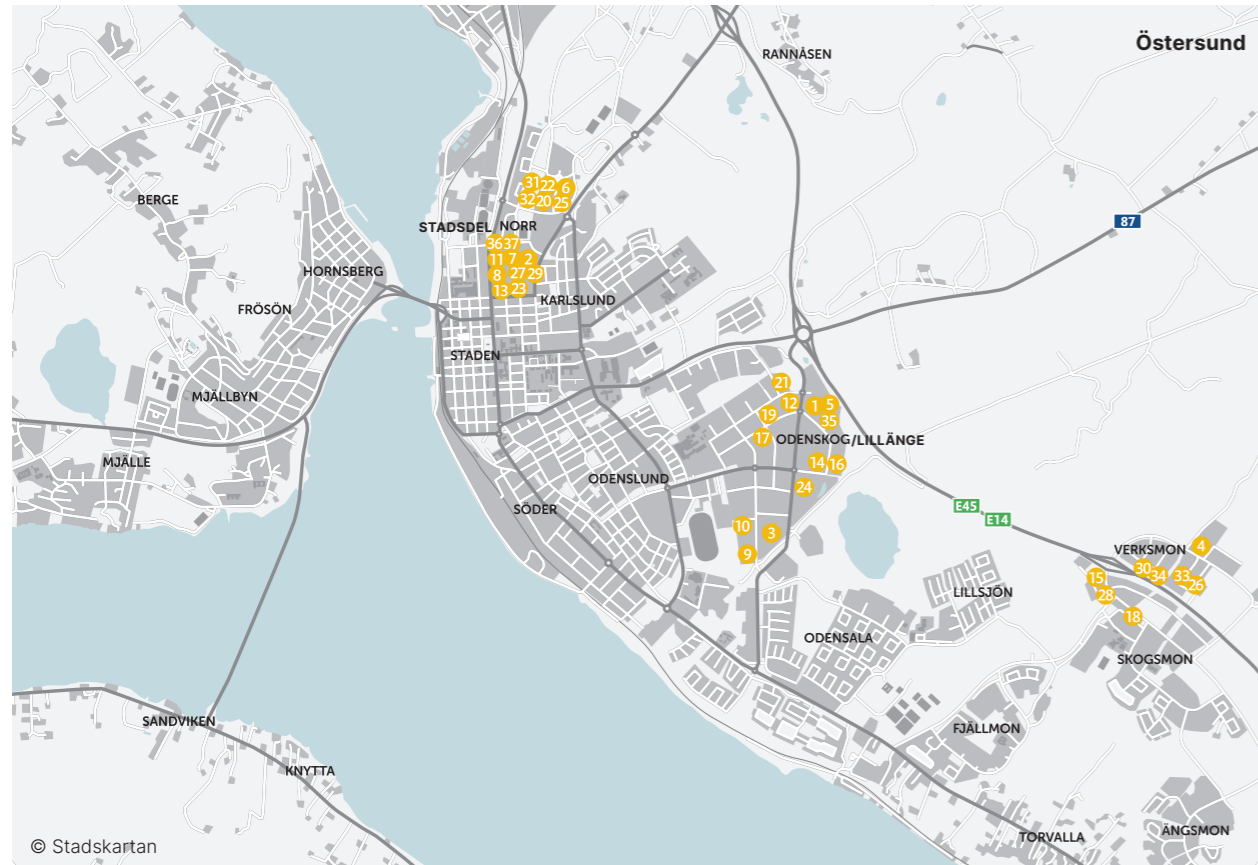
### Affärsområde Dalarna

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area		
<b>Falun</b>											
1	Främby 1:56	Främbyvägen 6	Falun	Industri	61 850	21	Falun 8:7	Tullkammargatan 2	Falun	Kontor	756
2	Hälsinggården 1:427	Lövåsvägen 26	Falun	Logistik	10 800	22	Hälsinggården 1:499	Roxnäsvägen 4	Falun	Kontor	730
3	Ingarvsskogen 10	Västermalmsv. 13	Falun	Industri	9 640	23	Ingarvsskogen 7	Västermalmsv. 11 A	Falun	Kontor	729
4	Ingarvsmyren 3 & 4	Ingarvsvägen 6	Falun	Industri	8 540	24	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450
5	Korsnäs 3:7	Roxnäsvägen 13	Falun	Industri	8 240	25	Ingarvsmon 4	Ingarvsvägen	Falun	Övrigt	0
6	Riset 4	Matsarvsvägen 7	Falun	Industri	6 912						
7	Ingarvsmyren 1	Ingarvsvägen 2	Falun	Handel	6 285						
8	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Falun	Handel	4 507						
9	Ingarvsbacken 1	Västermalmsv. 2-4	Falun	Handel	4 223						
10	Lunsta 4	Ingarvsvägen 13	Falun	Handel	3 432						
11	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Falun	Handel	3 324						
12	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Falun	Industri	2 784						
13	Västra Tullen 3	Matsarvsvägen 16	Falun	Handel	2 533						
14	Vägverket 2	Zettergrens väg 14	Falun	Handel	2 415						
15	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2	Falun	Kontor	2 122						
16	Hälsinggården 1:68	Roxnäsvägen 10	Falun	Industri	1 487						
17	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184						
18	Hälsinggården 1:498	Roxnäsvägen 6	Falun	Kontor	990						
19	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	869						
20	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855						

### Affärsområde Dalarna

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Borlänge</b>									
1	Ässjan 1	Gesällgatan 3-7	Borlänge	Logistik	18 268				
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	Logistik	18 117				
3	Banvakten 1	Hejargatan 4-8	Borlänge	Industri	15 011				
4	Buskåker 4:13	Tunavägen 277 B	Borlänge	Industri	8 600				
5	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	6 697				
6	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Borlänge	Industri	6 487				
7	Hammaren 6	Hammargatan 4	Borlänge	Industri	5 791				
8	Lantmätaren 3 o 4	Ritargatan 4	Borlänge	Övrigt	3 790				
9	Separatören 2	Källstigen 1	Borlänge	Handel	3 318				
10	Teknikern 2	Gjutaregatan 40	Borlänge	Handel	3 178				
11	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Borlänge	Handel	2 889				
12	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Borlänge	Logistik	2 420				
13	Pinnpojken 3 o 4	Planerargatan 12-14	Borlänge	Industri	2 217				
14	Kalkylatorn	Projektgatan 7	Borlänge	Handel	2 190				
15	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985				
16	Släggan 2	Mästargatan 7	Borlänge	Kontor	1 550				
17	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493				
18	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877				
19	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355				
20	Grepn 1	Mejselgatan 9	Borlänge	Mark	0				
<b>Leksand</b>									
	Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Leksand	Handel	6 851				
	Noret 37:5	Lima Kersbacken 2	Leksand	Industri	1 564				
	Övermo 2:43	Övermo Moskogsv. 27	Leksand	Industri	1 051				
<b>Mora</b>									
	Utmeland 47:27, 47:28	Tallvägen 7	Mora	Industri	9 931				
	Östnor 171:2, 167:3	Landsvägen 52	Mora	Industri	8 500				
	Öna 394:12	Brudtallsvägen 14A-F	Mora	Industri	4 948				
	Utmeland 47:34	Örjasvägen 11	Mora	Logistik	4 820				
	Noret 52:43	Skålmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 027				
	Östnor 107:6	Landsvägen 11A-D, 19	Mora	Industri	3 906				
	Utmeland 89:256	Mossvägen 1	Mora	Industri	3 730				
	Stranden 55:4	Tingsnäs v. 21A-B	Mora	Industri	3 456				
	Noret 159:7	Tallvägen 7	Mora	Industri	1 320				
<b>Övriga</b>									
	Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356				
	Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999				
	Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951				

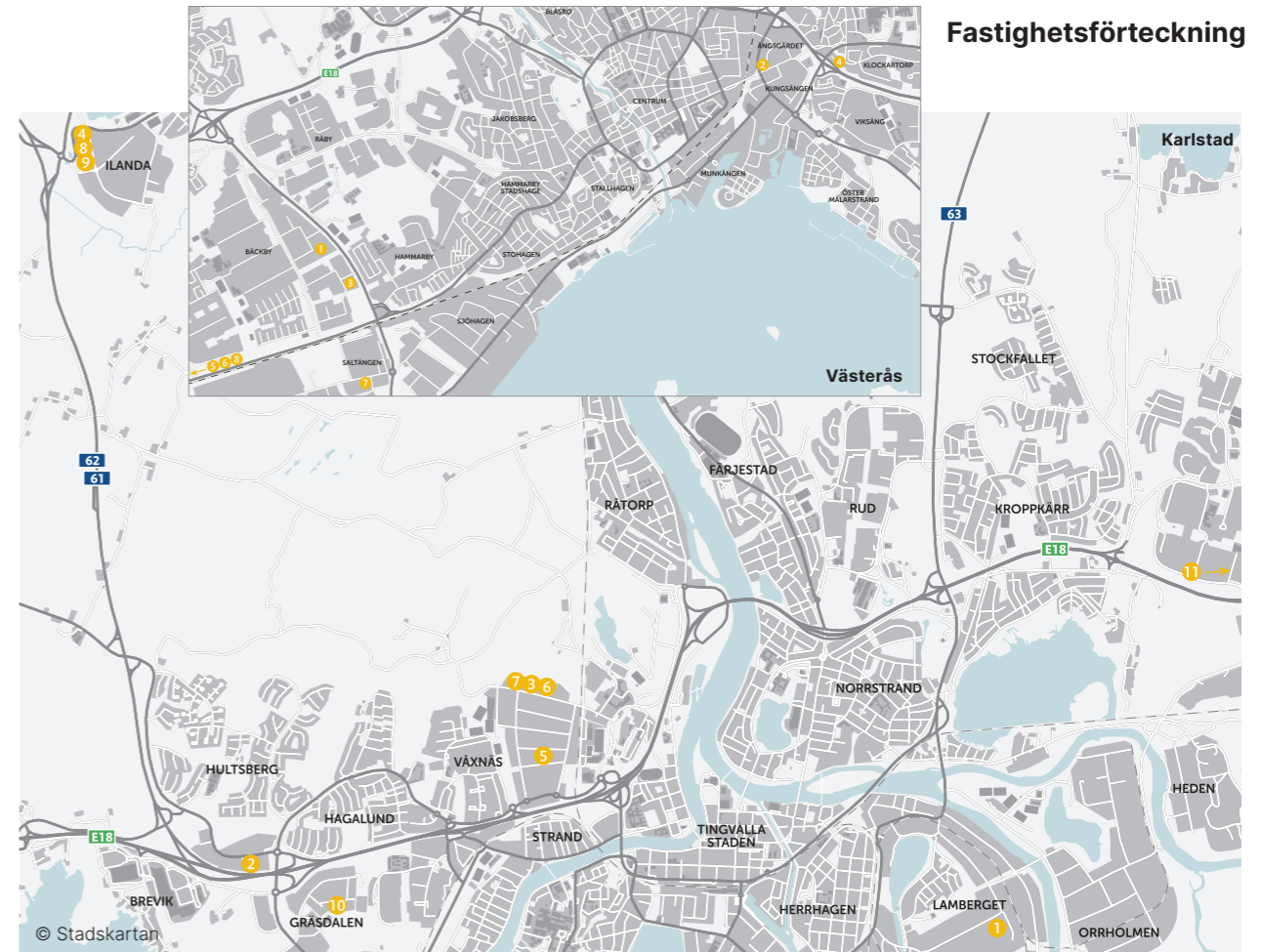
## Fastighetsförteckning



### Affärsområde Östersund

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Östersund</b>									
1	Ångvälden 5	Östersund	Handel	12 506	23	Fältjägaren 1	Östersund	Kontor	1 466
2	Lugnet 7	Östersund	Kontor	11 326	24	Bandsågen 11	Östersund	Industri	1 305
3	Hejaren 5	Östersund	Industri	11 075	25	Lastbilen 2	Östersund	Handel	1 296
4	Timmerlasset 1	Östersund	Industri	9 235	26	Virkesmätaren 7	Östersund	Industri	1 281
5	Ångvälden 7	Östersund	Handel	8 167	27	Fältjägaren 11	Östersund	Kontor	950
6	Lastbilen 1	Östersund	Industri	7 476	28	Motorsågen 2	Östersund	Industri	935
7	Fältjägaren 6	Östersund	Kontor	6 943	29	Lugnet 11	Östersund	Kontor	930
8	Fältjägaren 3	Östersund	Övrigt	5 603	30	Flottaren 1 o 3	Östersund	Industri	660
9	Svarven 6	Östersund	Industri	5 527	31	Hjultraktorn 4	Östersund	Mark	-
10	Svarven 10	Östersund	Industri	5 328	32	Hjultraktorn 5	Östersund	Mark	-
11	Fältjägaren 4	Östersund	Övrigt	5 169	33	Virkesmätaren 6	Östersund	Mark	-
12	Trucken 16	Östersund	Logistik	4 720	34	Flottaren 4	Östersund	Mark	-
13	Fältjägaren 2	Östersund	Kontor	4 469	35	Ångvälden 4	Östersund	Mark	-
14	Släpvagnen 6	Östersund	Handel	4 014	36	Fältjägaren 13	Östersund	Mark	-
15	Motorsågen 3	Östersund	Industri	2 856	37	Fältjägaren 14	Östersund	Mark	-
16	Snöslungan 8	Östersund	Handel	2 632	<b>Övriga</b>				
17	Traktorn 1	Östersund	Handel	2 025		Brunflo-Ånge 3:1	Brunflo	Industri	3 809
18	Busken 1	Östersund	Kontor	2 012		Namn 3:1	Berg	Industri	1 042
19	Trucken 7	Östersund	Industri	1 925		Kånkback 1:246	Ragunda	Industri	1 027
20	Hjultraktorn 1	Östersund	Kontor	1 864		Så 2:91	Åre	Mark	-
21	Nyckelpigan 4	Östersund	Kontor	1 585					
22	Hjultraktorn 2	Östersund	Kontor	1 516					

## Fastighetsförteckning

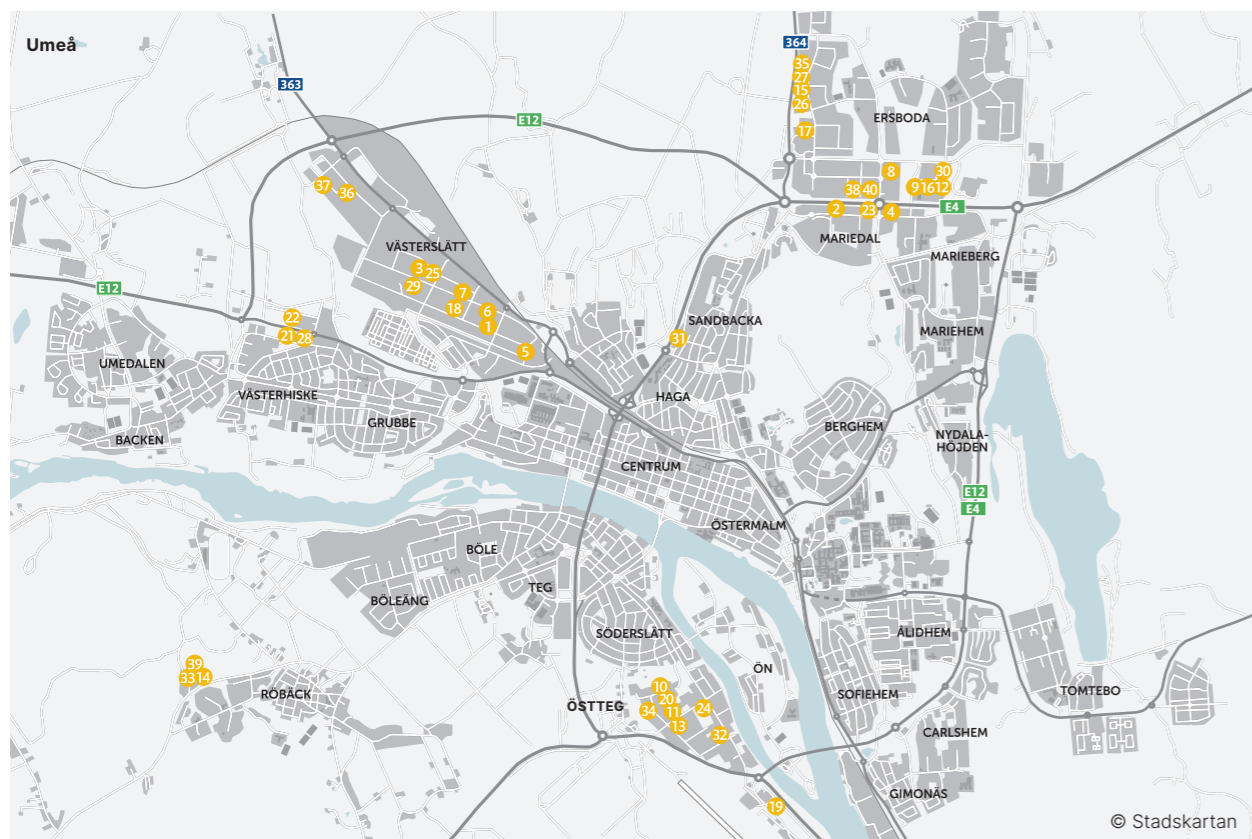


### Affärsområde Mellansverige

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Karlstad</b>									
1	Städet 2	Karlstad	Industri	19 557					
2	Planeraren 9	Karlstad	Industri	8 627					
3	Ratten 15	Karlstad	Kontor	2 429					
4	Ilanda 1:47	Karlstad	Industri	2 153					
5	Spärren 2	Karlstad	Industri	1 954					
6	Ratten 10	Karlstad	Kontor	1 795					
7	Ratten 13	Karlstad	Kontor	1 630					
8	Ilanda 1:37	Karlstad	Industri	1 326					
9	Ilanda 1:54	Karlstad	Industri	1 192					
10	Grasmattan 8	Karlstad	Industri	1 000					
11	Busterud 1:160	Karlstad	Industri	911					
<b>Västerås</b>									
1	Härdsmedet 1	Västerås	Industri	11 999					
2	Sågklingan 9	Västerås	Industri	3 580					
3	Blåsterugnen 3	Västerås	Industri	2 475					
4	Fanjunkaren 2	Västerås	Övrigt	2 411					
5	Krogen 1	Västerås	Industri	1 286					
6	Världshuset 2	Västerås	Industri	1 130					
7	Munkboängen 4	Västerås	Industri	1 081					
8	Krogen 2	Västerås	Industri	360					
<b>Övriga</b>									
	Hissmontören 2	Örebro	Industri	10 331					
	Vägskälet 15 o 16	Katrineholm	Industri	5 635					
	Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	4 000					
	Guldet 1	Skövde	Handel	3 373					
	Ormbunken 8	Mariestad	Handel	3 271					
	Odonet 1	Motala	Handel	2 479					
	Generatorn 2	Motala	Industri	1 564					
	Halla-Stenbacken 1:102	Uddevalla	Industri	1 518					
	Nollplanet 8	Eskestuna	Industri	1 251					
	Draken 19	Karlskoga	Industri	799					
	Lindeshytan 5:5	Lindesberg	Industri	789					
	Silvret 2	Kristinehamn	Industri	639					
	Kryddgården 4:11	Enköping	Industri	600					
	Svårdet 5	Nyköping	Industri	600					
	Terminalen 10	Karlskoga	Mark	0					
	Bredstorp 3:8	Tranås	Mark	0					



## Fastighetsförteckning



### Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Umeå</b>					
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	9 626
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Umeå	Kontor	8 515
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	5 347
8	Laven 2	Formvägen 16	Umeå	Kontor	5 219
9	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Umeå	Handel	5 200
10	Schablonen 6	Läringsgatan 10-14	Umeå	Industri	5 127
11	Matrisen 6	Läringsgatan 1	Umeå	Kontor	4 686
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	Läringsgatan 9	Umeå	Handel	2 850
21	Kronskogen 2	Kronskogsvägen 8-10	Umeå	Industri	2 760
22	Rödbergsmyrn 8	Spinnvägen 15	Umeå	Handel	2 641
23	Björnjägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	Handel	2 461
24	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	Kontor	2 430
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	Kronskogen 3	Kronskogsvägen 2-6	Umeå	Industri	1 829
29	Spänningen 5	Förrådsvägen 23	Umeå	Handel	1 686
30	Bruket 2	Bruksvägen 3	Umeå	Industri	1 680
31	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Handel	1 562
32	Maskinen 7	Läringsgatan 41	Umeå	Industri	1 506
33	Röbäck 30:95	Täktvägen 2	Umeå	Industri	1 450
34	Schablonen 3	Läringsgatan 20	Umeå	Kontor	1 409
35	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	Handel	1 360
36	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	Umeå	Logistik	1 200
37	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	Logistik	899
38	Singeln 17	Formvägen 10	Umeå	Kontor	857
39	Röbäck 30:113	Täktvägen 6	Umeå	Industri	849
40	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	Kontor	515
<b>Örnsköldsvik</b>					
	Norrlungånger 2:144	Björnavägen 41 A	Örnsköldsvik	Industri	48 012
	Själövads Prästbord 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974
	Anundsjö-Näs 5:40	Köpmangatan 3	Örnsköldsvik	Industri	784

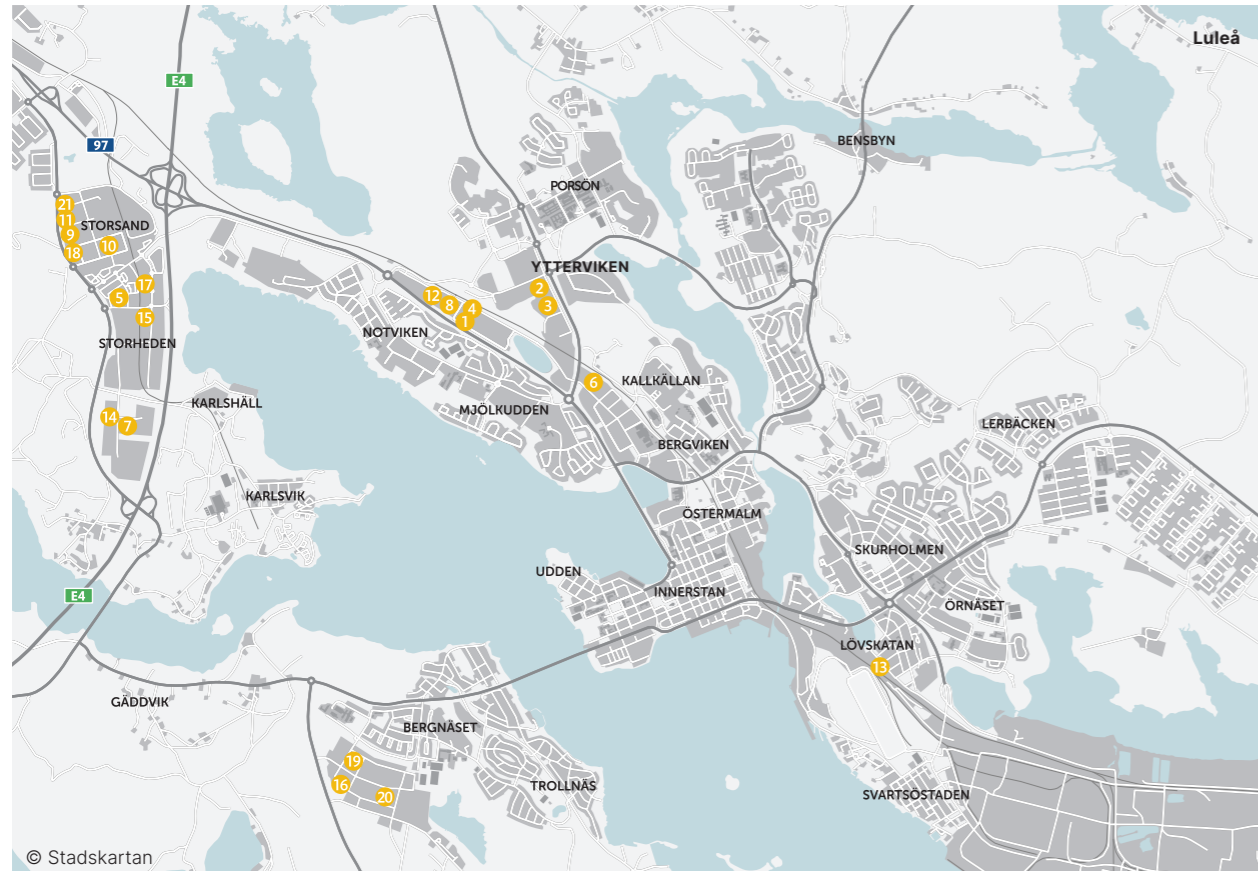
## Fastighetsförteckning



### Affärsområde Skellefteå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Skellefteå</b>					
1	Profilen	Näsuddsvägen 10-14	Skellefteå	Industri	21 439
2	Morö Backe 1:3	Serviceg. 5, 6, 13 o 19	Skellefteå	Industri	20 679
3	Sömmerskan 3	Gymnasievägen 24	Skellefteå	Övrigt	17 863
4	Industrien 9	Mullbergsvägen 11	Skellefteå	Övrigt	15 677
5	Hallen 6	Svedjevägen 8	Skellefteå	Industri	12 847
6	Sörböle 2:81	Verkstadsvägen 2	Skellefteå	Industri	12 262
7	Lagret 8	Lagergatan 1	Skellefteå	Kontor	7 626
8	Förrådet 12	Maskinvägen 13	Skellefteå	Industri	7 071
9	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	Handel	6 628
10	Kontoret 5	Svedjevägen 5	Skellefteå	Industri	5 862
11	Nybruket 5	Industrivägen 38-42	Skellefteå	Industri	4 755
12	Företagaren 3	Företagsvägen 34	Skellefteå	Industri	4 722
13	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Skellefteå	Handel	4 629
14	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Skellefteå	Handel	4 325
15	Bielke 6	Norrbölegatan 66	Skellefteå	Logistik	3 985
16	Porsen 2	Brogatan 29	Skellefteå	Industri	3 396
17	Rondellen 2	Gymnasievägen 18	Skellefteå	Industri	3 101
18	Transistorn 3	Torsgatan 101	Skellefteå	Industri	2 981
19	Rikthyveln 1	Hyvelgatan 15	Skellefteå	Industri	2 876
20	Lagret 7	Lagergatan 3D	Skellefteå	Industri	2 813
21	Charkuteriet 5	Plastvägen 6	Skellefteå	Industri	2 668
22	Sture 12	N. Järnvägsg. 60-62	Skellefteå	Industri	2 502
23	Utköraren 1	Nålvägen 3	Skellefteå	Industri	2 283
24	Rikthyveln 3	Hyvelgatan 1	Skellefteå	Industri	2 226
25	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Skellefteå	Handel	2 110
26	Utköraren 2	Filtergränd 4	Skellefteå	Industri	2 030
27	Sture 13	N. Järnvägsgatan 64	Skellefteå	Industri	2 009
28	Släpvagnen 3	Tjarnvägen 38	Skellefteå	Handel	1 822
29	Motorn 8	Tjarnvägen 26	Skellefteå	Industri	1 795
30	Lagret 6	Lagergatan 3B	Skellefteå	Industri	1 592
31	Släpvagnen 1	Tjarnvägen 36	Skellefteå	Handel	1 486
32	Gradsågen 2 o 3	Risbergsgatan 81	Skellefteå	Industri	1 459
33	Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	1 426
34	Älggräset 4	Brogatan 39	Skellefteå	Industri	1 217
35	Ringan 4	Mossgatan 32	Skellefteå	Övrigt	1 112
36	Muttern 3	Verkstadsvägen 14	Skellefteå	Industri	1 077
37	Släpvagnen 2	Tjarnvägen 40	Skellefteå	Handel	1 012
38	Älggräset 2	Brogatan 35	Skellefteå	Industri	989
39	Motorn 11	Verkstadsvägen 11	Skellefteå	Industri	850
40	Bielke 3	Norrbölegatan 68	Skellefteå	Övrigt	560
41	Motorn 9	Verkstadsvägen 15	Skellefteå	Kontor	545
42	Älggräset 3	Brogatan 37	Skellefteå	Industri	241
43	Sågverket 4	Brädgårdsvägen 15	Skellefteå	Industri	165
44	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Skellefteå	Mark	-
45	Transistorn 6	Transportgatan 7	Skellefteå	Mark	-

## Fastighetsförteckning



### Affärsområde Luleå

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Luleå</b>				
1 Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 253
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	4 502
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 Bergnåset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 493
17 Storheden 1:55	Betongvägen 10	Luleå	Handel	1 085
18 Storheden 1:33	Besiktningstv. 9	Luleå	Industri	890
19 Bergnåset 3:6 o 3:7	Industrivägen 19-20	Luleå	Industri	789
20 Bergnåset 3:38 o 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
21 Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	-

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Gällivare</b>				
Gällivare 12:334	Vouskojärviv. 11-23	Gällivare	Industri	16 497
Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 022
Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Gällivare	Handel	3 437
Gällivare 57:22	Metallvägen 4	Gällivare	Industri	1 221
<b>Kiruna</b>				
Välten 8 (Krämaren 4)	Österleden 12	Kiruna	Handel	16 244
Linbanan 2	Linbanevägen 1	Kiruna	Handel	3 323
Släpavagnen 10	Forvägen 29-31	Kiruna	Industri	1 198

## Fastighetsförteckning



### Affärsområde Luleå

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Piteå</b>				
1 Stadsön 8:50	Fläktgatan 6-14	Piteå	Handel	8 048
2 Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	5 348
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	Reläggatan 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	Fabriksvägen 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	Fabriksvägen 4	Piteå	Handel	1 922
16 Stadsön 8:15	Fabriksvägen 5	Piteå	Handel	800
17 Öjebyn 11:42	Hammarvägen 11 A-B	Piteå	Industri	410

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
<b>Övriga</b>				
Björka 2	Hästskovägen 4A-D	Haparanda	Handel	8 100
Norrmalm 6	Lillgatan 4 A-C	Haparanda	Handel	2 980
Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910



## 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 38 A, 652 21 Karlstad

### Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

### Piteå

Fläktgatan 10, 941 47 Piteå

### Skellefteå

Lagergatan 1A, 931 36 Skellefteå

### Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

### Stockholm

Drottninggatan 65, 111 36 Stockholm

### Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

### Västerås

Klockartorpsgatan 16, 723 44 Västerås

### Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

### Östersund

Infanterigatan 13A, 831 32 Östersund

