

# Delårsrapport

---

2018-01-01 – 2018-09-30

NP13 Förvaltning AB (publ)  
559034-6564

## INLEDNING

NP13 Förvaltning AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som startades under 2016. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Sverige. Fastigheterna har per 180930 en uthyrningsbar yta om ca 197 500 kvm fördelat på 58 fastigheter. Hyresgästerna finns främst inom handel, lätt industri och lager. NP13 förvaltning har fokus på kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster, långa kontrakt och starka kassaflöden.

## JANUARI – SEPTEMBER 2018

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 91,5 Mkr, (78,7 Mkr).
- Fastighetskostnaderna uppgick till 17,9 Mkr, (14,6 Mkr).
- Driftnettot uppgick till 76,5 Mkr, (64,1 Mkr).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,7 Mkr, (30,3 Mkr).
- Periodens resultat uppgick till 27,2 Mkr, (119,0 Mkr).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- NP13 Förvaltning AB (publ) har återköpt del av befintligt obligationslån (ISIN: SE0009320369) med nominellt belopp 93 Mkr.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Per 181001 har NP13 Förvaltning AB (f.d. Sveavalvet AB) nya ägare och ingår i koncernen NP3 Fastigheter AB (publ). I samband med ägarskiftet namnändrades bolaget från Sveavalvet AB till NP13 Förvaltning AB.
- Ägarförändringen föranledde ett återköpserbjudande av det utestående obligationslånet. Totalt återköptes 1 miljoner kronor, nominellt belopp.
- Fem fastigheter, främst i Mälardalen, såldes för 302 miljoner kronor och avträdde per 1 oktober.

## NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal	jan – sept	jan – dec
Antal fastigheter	58	58
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 597	1 598
Uthyrningsbar yta (kvm)	197 500	197 500
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	34,2	32,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	2,3
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	3,1	3,5

Avkastning eget kapital (%)	6,4	40,2
Avkastning totalt kapital (%)	4,1	16,6

## DEFINITIONER

### **Avkastning på eget kapital (%)**

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Avkastning på totalt kapital (%)**

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### **Räntetäckningsgrad (ggr)**

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader dividerat med finansnettot. Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive poster av engångskaraktär.

### **Skuldsättningsgrad (ggr)**

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

### **Soliditet (%)**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### **Uthyrningsbar area (kvm)**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

### **Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)**

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 1 597 Mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

<b>Förvaltningsfastigheter (Mkr)</b>	<b>2018 jan – sept</b>	<b>2017 jan - dec</b>
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>1 598,0</b>	<b>758,4</b>
Förvärv	-	694,0
Investeringar i befintliga fastigheter	2,0	12,6
Försäljning	-	-7,0
Värdeförändring	-3,0	140,0
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>1 597,0</b>	<b>1 598,0</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 12,6 Mkr (15,2 Mkr). Det egna kapitalet uppgick till 566,9 Mkr (514,2 Mkr).

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2018 framgår av nedanstående tabell.

<b>Förfallotidpunkt, år</b>	<b>Lånebelopp (Mkr)</b>	<b>Andel (%)</b>
2018	8,0	0,8%
2019	386,7	40,2%
2020	461,1	48,1%
2021	105,2	10,9%
>2021	0,0	0,0%
<b>Summa</b>	<b>961,0</b>	<b>100,0%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 18,9 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 månader.

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2018	2017	2018	2017	2017
	jan – sep	jan – sep	juli – sep	juli – sep	jan – dec
<b>TSEK</b>					
Hysesintäkter	91 543	78 701	30 867	27 704	110 428
Övriga rörelseintäkter	2 871	-	303	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>94 414</b>	<b>78 701</b>	<b>31 170</b>	<b>27 704</b>	<b>110 428</b>
Fastighetskostnader	-17 897	-14 612	-4 970	-5 011	-21 212
<b>Driftnetto</b>	<b>76 517</b>	<b>64 089</b>	<b>26 200</b>	<b>22 693</b>	<b>89 216</b>
Övriga externa kostnader	-5 786	-5 549	-2 198	-1 076	-7 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-248	-248	-83	-98	-331
Finansiella intäkter	-	-	-	-	70
Finansiella kostnader	-31 769	-28 012	-9 481	-9 767	-37 658
<b>Förvaltningresultat</b>	<b>38 714</b>	<b>30 280</b>	<b>14 438</b>	<b>11 752</b>	<b>43 559</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 049	125 681	350	28 826	140 025
<b>Resultat före skatt</b>	<b>35 665</b>	<b>155 961</b>	<b>14 788</b>	<b>40 578</b>	<b>183 584</b>
Skatt på periodens resultat	-8 418	-36 868	-3 378	-10 508	-39 025
<b>Periodens resultat</b>	<b>27 247</b>	<b>119 093</b>	<b>11 410</b>	<b>30 070</b>	<b>144 559</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>27 247</b>	<b>119 093</b>	<b>11 410</b>	<b>30 070</b>	<b>144 559</b>
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	27 247	119 093	11 410	30 070	144 559
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>27 247</b>	<b>119 093</b>	<b>11 410</b>	<b>30 070</b>	<b>144 559</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 597 000	1 582 560	1 598 000
Materiella anläggningstillgångar	2 013	2 343	2 261
	<b>1 599 013</b>	<b>1 548 903</b>	<b>1 600 261</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	4 317	5 100	652
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 603 330</b>	<b>1 590 003</b>	<b>1 600 913</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	34 819	32 349	35 741
Övriga fordringar	2 987	11 413	5 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 474	1 473	1 177
Likvida medel	12 638	15 200	8 861
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>51 918</b>	<b>60 435</b>	<b>51 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 655 248</b>	<b>1 650 438</b>	<b>1 652 295</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	566 400	513 687	539 153
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>566 900</b>	<b>514 187</b>	<b>539 653</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>566 900</b>	<b>514 187</b>	<b>539 653</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	845 814	947 053	931 839
Uppskjuten skatteskuld	55 701	49 512	52 014
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>901 515</b>	<b>996 565</b>	<b>983 853</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	112 528	47 006	53 631
Leverantörsskulder	893	10 902	4 995
Skulder till koncernföretag	7 594	7 194	7 882
Skatteskulder	12 466	11 329	6 767
Övriga skulder	20 180	24 544	20 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 172	38 711	35 473
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>186 833</b>	<b>139 686</b>	<b>128 789</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 655 248</b>	<b>1 650 438</b>	<b>1 652 295</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>316 021</b>	<b>57 996</b>	<b>374 517</b>	-	<b>374 517</b>
Erhållet aktieägartillskott		20 576	-	20 576	-	20 576
Årets resultat			144 559	144 559	-	144 559
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>336 598</b>	<b>202 555</b>	<b>539 653</b>	-	<b>539 653</b>
Periodens resultat			27 247	27 247	-	27 247
<b>Utgående eget kapital per 2018-09-30</b>	<b>500</b>	<b>336 598</b>	<b>229 802</b>	<b>566 900</b>	-	<b>566 900</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2018 jan - sep	2017 jan - sep	2017 jan - dec
<b>TSEK</b>			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	43 239	30 280	43 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	248	1 878	399
Betald inkomstskatt	-2 696	655	1 868
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>40 791</b>	<b>32 813</b>	<b>45 826</b>
Förändring av rörelsefordringar	3 242	-8 475	-2 651
Förändring av rörelseskulder	-6 195	8 482	-8 014
	<b>37 838</b>	<b>32 820</b>	<b>35 161</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-148 287	-147 969
Övriga investeringar i fastigheter	-2 049	-221 320	-224 090
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	1	3 584	3 583
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 048</b>	<b>-366 023</b>	<b>-368 476</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott	-	20 576	20 576
Upptagna lån	93 000	111 260	208 612
Amortering och lösen av lån samt återköp obligation	-125 013	-19 240	-122 819
Återbetalning lån	-	70 000	70 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-32 013</b>	<b>182 596</b>	<b>176 369</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 777</b>	<b>-150 607</b>	<b>-156 946</b>
Likvida medel vid årets ingång	8 861	165 807	165 807
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>12 638</b>	<b>15 200</b>	<b>8 861</b>



## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2018	2017	2018	2017	2017
TSEK	jan – sep	jan - sep	juli - sep	juli – sep	jan – dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	3 230	1 288	410	1 023	1 698
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>2 230</b>	<b>1 288</b>	<b>410</b>	<b>1 023</b>	<b>1 698</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-2 648	-2 311	-1 317	-1 148	-3 100
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-2 648</b>	<b>-2 311</b>	<b>-1 317</b>	<b>-125</b>	<b>-3 100</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>582</b>	<b>-1 023</b>	<b>-907</b>	<b>-125</b>	<b>-1 402</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 245	-15 127	-4 275	-5 727	-20 687
	-17 245	-15 127	-4 275	-5 727	-20 648
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-16 663</b>	<b>-16 150</b>	<b>-5 182</b>	<b>-5 852</b>	<b>-22 050</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	26 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-16 663</b>	<b>-16 150</b>	<b>-5 182</b>	<b>-5 852</b>	<b>3 950</b>
Skatt på periodens resultat	3 665	3 547	3 665	1 320	-875
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12 998</b>	<b>-12 603</b>	<b>-1 517</b>	<b>-4 532</b>	<b>3 075</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2018	2017	2018	2017	2017
TSEK	jan - sep	jan – sep	juli – sep	juli – sep	jan – dec
<b>Årets resultat</b>	<b>-12 998</b>	<b>-12 603</b>	<b>-1 517</b>	<b>-4 532</b>	<b>3 075</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-12 998</b>	<b>-12 603</b>	<b>-1 517</b>	<b>-4 532</b>	<b>3 075</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

<b>TSEK</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	317 383	319 197	319 042
Fordringar hos koncernföretag	245 433	260 830	295 039
Uppskjuten skattefordran	3 665	4 400	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	566 481	584 427	614 081
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>566 481</b>	<b>584 427</b>	<b>614 081</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	-	1 225	-
Fordringar hos koncernföretag	-	42 795	1 953
Aktuell skattefordran	-	16	-
Övriga fordringar	2 025	354	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-	28
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2 039	44 390	2 019
Kassa och bank	305	3 368	968
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 344</b>	<b>47 758</b>	<b>2 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>568 825</b>	<b>632 185</b>	<b>617 068</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	340 049	336 974	336 974
Årets resultat	-12 998	-12 603	3 075
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<b>327 051</b>	<b>324 371</b>	<b>340 049</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>327 551</b>	<b>324 871</b>	<b>340 549</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	154 375	245 202	245 745
Skulder till koncernföretag	74 100	23 434	16 851
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>228 475</b>	<b>268 636</b>	<b>262 596</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	30	2 882	661
Skulder till koncernföretag	7 594	30 147	7 882
Aktuella skatteskulder	8	-	14
Övriga kortfristiga skulder	4 613	4 300	4 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	554	1 349	777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 799</b>	<b>38 678</b>	<b>13 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>568 825</b>	<b>632 185</b>	<b>617 068</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital		Summa
		Balanserat Resultat	Periodens Resultat	
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>315 436</b>	<b>962</b>	<b>316 898</b>
Föregående års resultat omföres		962	-962	<b>0</b>
Erhållet aktieägartillskott		20 576		<b>20 576</b>
Årets resultat		-	3 075	<b>3 075</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>336 974</b>	<b>3 075</b>	<b>340 549</b>
Föregående års resultat omföres		3 075	-3 075	<b>0</b>
Periodens resultat		-	-12 998	<b>-12 998</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-09-30</b>	<b>500</b>	<b>340 049</b>	<b>-12 998</b>	<b>327 551</b>

## KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2018 publiceras 28 februari 2019.
- Delårsrapport Q1 2019 publiceras 31 maj 2019.
- Delårsrapport Q2 2019 publiceras 30 augusti 2019.
- Delårsrapport Q3 2019 publiceras 29 november 2019.
- Bokslutskommuniké 2019 publiceras 28 februari 2020.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

NP13s verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prisrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns på sidan 4, samt not 3 avseende finansiella risker, i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2017. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Sundsvall den 30 november 2018

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.