

Bokslutskommuniké

2018-01-01 – 2018-12-31

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 en uthyrningsbar yta om ca 150 000 kvm fördelat på 53 st fastigheter. Beståndet är i princip fullt uthyrt med långa kontrakt. Hyresgästerna finns främst inom handel, lätt industri och lager. NP13 Förvaltning har fokus på kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster, långa kontrakt och starka kassaflöden. NP13 Förvaltning skall långsiktigt jobba med en diversifierad fastighets- och kontraktportfölj med fokus på mellanstora städer i Sverige. Sedan 1 oktober 2018 ingår NP13 Förvaltning AB i den koncern där NP3 Fastigheter AB (publ), 556749-1963, är moderbolag.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Under räkenskapsåret har hyresintäkterna ökat med 7 % till 118 mkr (110) jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna var oförändrat 21 mkr (21). Bolagets driftöverskott uppgick till 100 mkr (89) och årets förvaltningsresultat 55 mkr (44).

FASTIGHETSINNEHAV

Koncernens fastighetsbestånd per 2018-12-31 består av 53 st fastigheter.

HÄNDELSE UNDER ÅRET

- NP13 Förvaltning AB (publ) har återköpt del av befintligt obligationslån (ISIN: SE0009320369) med nominellt belopp 93 mkr.
- 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 mkr, nominellt belopp.
- Fem fastigheter, främst i Mälardalen, såldes för 237 mkr och avträdde per 1 oktober.
- I december tecknades avtal om försäljning av fem fastigheter till Max Fastigheter AB, till ett underliggande värde av 155 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

I februari 2019 frånträdde de fem fastigheter som avyttrats till Max Fastigheter AB.

FASTIGHETSVÄRDERING

Per den 31 december uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till 1 293 mkr. Förvaltningsfastigheternas värde har under året förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	1 598	758
Årets förvärv	-	694
Investeringar i befintliga fastigheter	5	13
Årets försäljningar	-237	-7
Värdeförändringar	-73	140
Bokfört värde vid årets utgång	1 293	1 598

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 16 mkr (9). Det egna kapitalet uppgick till 515 mkr (540).

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2018 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp, mkr	Andel
2019	157	18,4 %
2020	0	0
2021	0	0
2022	695	81,6 %
Summa	852	100 %

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 3,2 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 år.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018	2017
	jan - dec	jan - dec
Antal fastigheter	53	58
Fastigheternas bokförda värde (mkr)	1 293	1 598
Uthyrningsbar yta (kvm)	151 040	197 500
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	35,4	32,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	2,3
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	2,9	3,5
Avkastning eget kapital (%)	-3,4	40,2
Avkastning totalt kapital (%)	1,3	16,6

DEFINITIONER

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Räntetäckningsgrad (ggr)

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

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

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.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Tsek	2018 okt - dec	2017 okt - dec	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Hysesintäkter	26 204	31 727	117 747	110 428
Övriga rörelseintäkter	0	-	2 871	-
Summa intäkter	26 204	31 727	120 618	110 428
Fastighetskostnader	-2 721	-6 600	-20 618	-21 212
Driftöverskott	23 483	25 127	100 000	89 216
Övriga rörelsekostnader	-210	-2 189	-5 996	-7 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	-83	-248	-331
Finansiella intäkter	2	70	2	70
Finansiella kostnader	-6 933	-9 646	-38 702	-37 658
Förvaltningsresultat	16 342	13 279	55 056	43 559
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-70 010	14 344	-73 059	140 025
Resultat före skatt	-53 668	27 623	-18 003	183 584
Skatt på årets resultat	1 975	-2 157	-6 443	-39 025
Årets resultat	-51 693	25 466	-24 446	144 559
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-51 693	25 466	-24 446	144 559
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	-51 693	25 466	-24 446	144 559
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-51 693	25 466	-24 446	144 559

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Tsek	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 292 500	1 598 000
Materiella anläggningstillgångar	0	2 261
	1 292 500	1 600 261
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	244	652
Summa anläggningstillgångar	1 292 744	1 600 913
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	387	35 741
Övriga fordringar	2 682	5 603
Fordringar hos koncernbolag	142 915	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	435	1 177
Likvida medel	15 833	8 861
Summa omsättningstillgångar	162 252	51 382
Summa tillgångar	1 454 996	1 652 295

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Tsek	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	514 706	539 153
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	515 206	539 653
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa eget kapital	515 206	539 653
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder till koncernbolag	673 752	931 839
Uppskjuten skatteskuld	49 169	52 014
Summa långfristiga skulder	722 921	983 853
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	156 168	53 631
Leverantörsskulder	4 076	4 995
Räntebärande skulder till koncernbolag	20 999	7 882
Skatteskulder	3 869	6 767
Övriga skulder	27 237	20 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 520	35 473
Summa kortfristiga skulder	216 869	128 789
Summa eget kapital och skulder	1 454 996	1 652 295

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Tsek	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till bolagets ägare
Eget kapital per 2017-01-01	500	316 021	57 996	374 517
Erhållet aktieägartillskott		20 576		20 576
Årets resultat			144 559	144 559
Eget kapital per 2017-12-31	500	336 598	202 555	539 653
Eget kapital per 2018-01-01	500	336 598	202 555	539 653
Årets resultat			-24 446	-24 446
Eget kapital per 2018-12-31	500	336 598	178 109	515 206

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Tsek	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	55 056	43 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	248	399
Betald inkomstskatt	-2 460	1 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	52 844	45 826
Förändring av rörelsefordringar	-152 136	-2 651
Förändring av rörelseskulder	-14 166	-8 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-113 458	35 161
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag	0	-147 969
Övriga investeringar i förvaltningsfastigheter	-4 566	-224 090
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernbolag	182 088	3 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten	177 522	-368 476
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	-	20 576
Upptagna lån	793 000	208 612
Amortering och lösen av lån samt återköp av obligation	-850 042	-122 819
Återbetalning lån	-	70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 042	176 369
Årets kassaflöde	7 022	-156 946
Likvida medel vid årets ingång	8 861	165 807
Periodens kassaflöde	7 022	-156 946
Likvida medel vid årets utgång	15 883	8 861

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Tsek	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	285	409	3 515	1 698
Summa rörelsens intäkter	285	409	3 515	1 697
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-377	-789	-3 025	-3 100
Summa rörelsens kostnader	-377	-789	-3 025	- 3 100
Rörelseresultat	-92	-380	490	-1 402
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernbolag	6 329	-	6 329	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	39	-	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 137	-5 560	-20 382	-20 687
	3 192	-5 521	-14 053	-20 648
Resultat efter finansiella poster	3 100	-5 901	-13 563	-22 050
Bokslutsdispositioner	-	26 000	-	26 000
Resultat före skatt	3 100	20 099	-13 563	3 943
Skatt på årets resultat	-4 255	-4 422	-590	-875
Årets resultat	-1 155	15 677	-14 153	3 075

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Tsek	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Årets resultat	-1 155	15 677	-14 153	3 075
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-1 155	15 677	-14 153	3 075

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Tsek	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	138 929	319 042
Fordringar hos koncernbolag	-	295 039
	138 929	614 081
Summa anläggningstillgångar	138 929	614 081
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernbolag	360 626	1 953
Övriga fordringar	2 079	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	28
	362 705	2 019
Kassa och bank	2 544	968
Summa omsättningstillgångar	365 249	2 987
Summa tillgångar	504 178	617 068

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Tsek	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Summa bundet eget kapital	500	500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	340 049	336 974
Årets resultat	-14 153	3 075
Summa fritt eget kapital	325 896	340 049
Summa eget kapital	326 396	340 549
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	-	245 745
Skulder till koncernbolag	-	16 851
Summa långfristiga skulder	-	262 596
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	154 918	661
Leverantörsskulder	375	661
Skulder till koncernbolag	-	7 882
Aktuella skatteskulder	604	14
Övriga skulder	21 460	4 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425	777
Summa kortfristiga skulder	177 782	13 923
Summa eget kapital och skulder	504 178	617 068

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Tsek	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital 2017-01-01	500	315 436	962		316 898
Föregående års resultat omföres		962	-962		0
Erhållet aktieägartillskott		20 576			20 576
Årets resultat			3 075		3 075
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	500	336 974	3 075		340 549
Föregående års resultat omföres		3 075	-3 075		0
Årets resultat			-14 153		-14 153
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	500	340 049	-14 153		326 396

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

NP13 Förvaltnings 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 utsatt 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 IAS34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast angivna finansiella informationen, se not 1 till bolagets årsredovisning för 2017. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den 1 jan 2018 trädde både IFRS 15 Avtal med kunder samt IFRS 9 Finansiella instrument i kraft. Serviceintäkter enligt IFRS 15 utgör ca 4 procent av koncernens intäkter och avser vidaredebitering av kostnader för exempelvis el, värme och vatten till hyresgäster. Resterande intäkter är hyresintäkter. Inget av regelverken har haft någon påverkan på koncernens balans- och resultaträkning.

FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning 2018 publiceras under vecka 24 (10-14 juni 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

Vill du beställa en utskrivna rapport, maila till info@np3fastigheter.se

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

Sundsvall den 28 februari 2019

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