



Verksamhetsbolag

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JAN-SEP 2017

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2017 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 35,0 miljoner kronor (50,6 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot var 26,9 (43,9) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var -3,3 (7,9) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -0,8 (0,2) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -5,1 (8,2) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med -10,1 (1,1) miljoner kronor.
- Under perioden har koncernen avyttrat fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 659,5 miljoner kronor. Realisationsvinsten efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till 3,3 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
- Koncernen har under perioden investerat 0,8 (33,2) miljoner kronor i ombyggnationer för hyresgäster.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 335,0 miljoner kronor (994,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 334,9 miljoner kronor (344,3 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen minskade skulden på kapitalandelslånet, jämfört med föregående period, har påverkat resultatet med 9,4 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- Koncernens obligationslån återbetalades 9 maj 2017 i sin helhet i förtid. Återbetalning skedde till 101 procent av nominellt 162,0 MSEK.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 120,5 procent (123,3 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	35,0	50,6	68,7	60,8
Driftnetto	26,9	43,9	58,8	53,8
Förvaltningsresultat	-3,3	7,9	10,3	7,4
Totalresultat	-0,8	0,2	0,6	17,0
Förvaltningsfastigheter	335,0	993,0	994,0	958,7
Kapitalandelslån	334,9	340,3	344,3	331,6
Obligationslån	-	162,0	162,0	162,0
Skulder till kreditinstitut	146,1	444,2	446,0	429,9
Eget kapital	21,5	21,9	22,3	21,7
Balansomslutning	517,7	1 015,8	1 018,2	992,2
Nyckeltal i % (för definition se sid 22-23)			91	
Ekonomisk uthyrningsgrad	92	88	89	91
Överskottsgrad	77	87	86	89
Direktavkastning	6,4	5,9	5,9	6,0
Medelränta kreditinstitut	1,97	1,85	1,82	1,68
Belåningsgrad	43,6	61,0	61,2	61,7
Justerad soliditet	68,9	35,7	36,0	35,6
Ränta, kapitalandelslån	7,00	7,00	7,00	7,00
Ränta, obligationslån	-	6,00	6,00	6,00
NAV-värde	120,5	122,1	123,3	119,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har efter periodens utgång fattat beslut om en förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen kommer att ske genom en delåterbetalning om 50 procent av nominellt belopp om 283,0 MSEK och erläggas i samband med nästa ränteutbetalning den 5 januari 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis kommer, efter att den förtida delåterbetalningen genomförts, att uppgå till 500 000 kronor.

DETTA ÄR ESTEA LOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) etablerades hösten 2013. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter. Bolaget har prioriterat investeringar i fastigheter som är belägna i väl etablerade logistiklägen i Sverige.

Koncernen ägde vid periodens utgång fyra stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 35 100 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån hos kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Investerare i kapitalandelslånet utgörs i huvudsak av institutionella investerare. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 7,00 procent, uppgår till nominellt 283 MSEK. Kapitalandelslånet är noterat vid Nasdaq OMX.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag och har tillstånd av Finansinspektionen som en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) etablerades under slutet av år 2013. Bolaget har sedan dess fokuserat på att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter i väletablerade områden i Sverige. Under dessa år har vi upplevt en fastighetsmarknad som utvecklats i positiv riktning, där segmentet för lager- och logistikfastigheter har varit mycket starkt. Vi ser fler och fler aktörer som är aktiva och vi ser att likviditeten i marknaden ökar.

Sedan starten har vi jobbat aktivt med att utveckla koncernens fastigheter. Marknadens positiva utveckling, tillsammans med det jobb vi har genomfört, gjorde att vi under hösten 2016 fattade beslut om avyttring av koncernens samtliga fastigheter. Denna process pågår och vi har i början av april i år och som tidigare kommunicerats genomfört den första försäljningen av fyra fastigheter till den internationella logistikaktören Prologis. I september avyttrades även fastigheten Caproni 1 i Nyköping.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och Kassaflöde

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 35,0 MSEK och driftnettot uppgick till 26,9 MSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till -3,1 MSEK och

kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -5,1. Jämfört med föregående år har hyresintäkterna minskat, vilket är en effekt av att fastigheter har avyttrats. Det negativa förvaltningsresultatet förklaras bl.a. av underhållskostnader förknippade med om- och tillbyggnation i fastigheten Grönsta 2:49.

Fastighetsportföljen

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 335,0 MSEK. Omvärdering av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med -10,1 MSEK. Anledningar till omvärderingen är bland annat att vi under perioden sett lägre transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden och en viss återhållsamhet i utlåning från bankerna. Vidare finns en viss osäkerhet kring eventuella skatteförändringar inom fastighetsbranschen, vilket sammantaget gör att vi upplever en något försiktigare investeringsvilja bland marknadens aktörer.

Efter de avyttringar av fastigheter som gjordes under perioden omfattar koncernens fastighetsportfölj totalt fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 35 000 kvm.

Koncernens finansiella ställning

I anslutning till den försäljning av fastigheter som genomfördes under perioden har koncernen återbetalat del av räntebärande skulder till kreditinstitut. Vid periodens utgång uppgick skulderna till kreditinstitut till 146,1 MSEK. Vidare har det av moderbolaget emitterade obligationslånet om 162,0 MSEK i sin helhet återbetalats i förtid. Återbetalningen gjordes till 101 procent av nominellt belopp. Efter gjorda återbetalningar uppgår koncernens belåningsgrad till 43,6 procent.

NAV-värde

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan oktober 2014 noterat på Nasdaq OMX. Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Sedan 2015 rapporterar vi ett NAV-värde, som syftar till att visa vilket det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen är vid varje rapporttillfälle och där beräkningen är baserad på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Vid periodens utgång uppgick NAV-värdet till 120,5.

Genomförda försäljningar av fastigheter

I början av april 2017 avyttrades, som ett första steg, fastigheterna Broby 1:5, Broby 1:6, Grönsta 2:49 och Telfern 2 till Prologis. Under september avyttrades fastigheten Caproni 1 i Nyköping till Green Park AB.

Planerade försäljningar av fastigheter

Försäljningsprocessen avseende kvarvarande fyra fastigheter pågår och vår yttersta målsättning är att uppnå bästa möjliga resultat med hänsyn tagen till försäljningspris, köpare och affärsstruktur. En eventuell försäljning av kvarvarande fastigheter och tidplan kommer att kommuniceras så snart vi kommit längre i försäljningsarbetet.

Förtida delåterbetalning av kapitalandelslån

Den pågående försäljningsprocessen gör att koncernens likvida medel ökar i takt med att fastigheter avyttras. Koncernens kassa och bankmedel uppgår vid periodens utgång till 161,8 MSEK och samtidigt har koncernens belåningsgrad sjunkit till 43,6 procent, att jämföra med 61,2% vid ingången av året. Då avsikten är att resterande fastigheter skall avyttras, samt att inga nya fastigheter skall förvärfvas, har koncernen inte behov

av denna omfattning av likvida medel i den löpande verksamheten. Styrelsen har därför, efter periodens utgång, fattat beslut om en förtida delåterbetalning av det av moderbolaget emitterade kapitalandelslånet.

Återbetalningen kommer att uppgå till 50 procent av kapitalandelslånets nominella belopp om 283,0 MSEK, det vill säga 141,5 MSEK. Delåterbetalningen kommer att ske i samband med nästa ränteutbetalning den 5 januari 2018.

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet, inklusive eventuella värdejusteringar, kommer att ske i anslutning till att koncernens kvarvarande fastigheter har avyttrats.

Johan Eriksson

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2017

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 2017. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2016. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-september 2017

Periodens totalresultat var -0,8 (0,2) MSEK.

Driftnettot uppgick till 26,9 (43,9) MSEK och förvaltningsresultatet var -3,3 (7,9) MSEK.

Utöver förvaltningsresultat och skatt har realiserade och realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med -6,8 (1,1) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med 9,4 (-8,7) miljoner kronor.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 35,0 (50,6) MSEK. Intäktsminskningen till följd av fastighetsförsäljningarna uppgick till -15,1 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 (88) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 8,1 (6,7) MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration var 5,6 (7,3) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -24,6 (-28,7) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -4,5 (-6,3) MSEK och ränta på obligations- och kapitalandelslånen med -20,1 (-22,4) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -10,1 (1,1) MSEK och har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde. Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3,3 (-) MSEK.

Värdeförändring på finansiella instrument

Värdeförändring på finansiella instrument, vilket i sin helhet avsåg värdeförändring av kapitalandelslånet, uppgick till 9,4 (-5,4) MSEK. Värdeförändringen har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -0,1 (-0,1) varav -1,0 (-) MSEK avsåg aktuell skatt och 0,9 (-0,1) avsåg uppskjuten skatt.

Fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 335,0 (994,0) MSEK. Värdeförändringen har påverkats av under perioden avyttrade fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter med 0,8 MSEK och värdejustering med -10,1 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 21,5 (22,3) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 481,0 (952,3) MSEK, varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 334,9 (344,3) MSEK och skulder till kreditinstitut var 146,1 (446,0) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 354,9 (924,6) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 126,1 (27,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader. Obligationslånet som uppgick till 162,0 (162,0) MSEK återbetalades 9 maj 2017.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 15,0 (0,2) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -17,5 (19,2) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -5,1 (8,2) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 161,8 MSEK (9,8 MSEK vid utgången av år 2016).

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB ägde vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 3,1 (5,0) MSEK. Moderbolaget erhöll en utdelning från dotterbolag under perioden om totalt 400,0 MSEK och gjorde i samband med utdelningen en nedskrivning på sina andelar i dotterbolag med 325,0 MSEK. Periodens totalresultat var 59,1 (-1,6) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 1,3 (4,3) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ) uppgick till 3,1 (5,0) MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterbolag. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget

har vid periodens utgång långfristiga fordringar på dotterföretag uppgående till 33,0 (33,0) MSEK. Kortfristiga fordringar på dotterföretag uppgick till 461,0 (61,0) MSEK och kortfristiga skulder till 214,8 (29,3) MSEK.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden, i enlighet med avtal, debiterat Estea Logistic Properties 5 AB (publ) förvaltningsarvode uppgående till 3,1 (5,0) MSEK.

I samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån i december 2013 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 22,0 MSEK (23,0 MSEK vid utgången av föregående år).

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bolaget har efter periodens utgång fattat beslut om en förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen kommer att ske genom en delåterbetalning om 50 procent av nominellt belopp om 283,0 MSEK och erläggas i samband med nästa ränteutbetalning den 5 januari 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis kommer, efter att den förtida delåterbetalningen genomförts, att uppgå till 500 000 kronor.

FINANSIERING

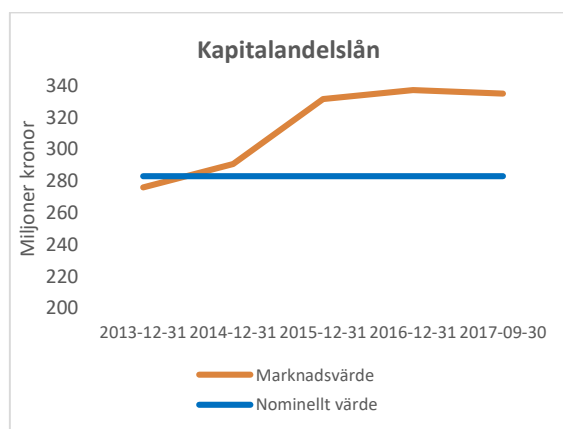
Koncernen Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut fyra fastigheter till ett värde om 335,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

För Estea är fastigheter en långfristig tillgång som skall förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt.

Kapitalandelslån

Esteas kapitalandelslån, vilket är noterat på Nasdaq OMX, är emitterat till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 283 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 283,0 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2019-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Värdet på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 334,9 MSEK, en ökning med cirka 18 procent jämfört med nominellt värde.



Obligationslån

Esteas obligationslån, vilket var noterat på Nasdaq OMX, var emitterat till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per obligationsbevis och uppgick till totalt 162,0 MSEK. Obligationslånet återbetalades i sin helhet 9 maj 2017.

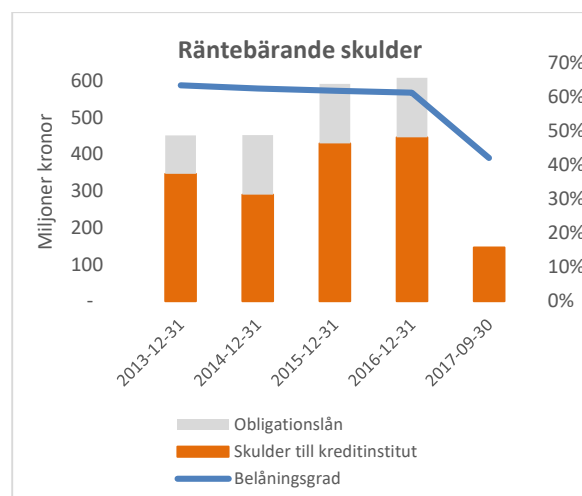
Skulder till kreditinstitut

Estea har rätt att uppta externa lån exklusive obligationslånet uppgående till maximalt 50 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter (inklusive obligationslånet maximalt 65 procent). Estea har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet

fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långgivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen både kortfristiga och långfristiga krediter, vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 146,1 (446,0) MSEK. Under perioden har koncernens skulder till kreditinstitut minskat med 299,9 MSEK, varav 297,9 var hänförliga till under perioden avyttrade fastigheter och 2,0 MSEK var amorteringar på befintliga lån. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,97 procent (1,85 procent jämförande period föregående år).

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 43,6 procent (61,2 procent vid utgången av föregående år).



Ränta

Förvaltningsresultatets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. En ökning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 1,2 MSEK vilket motsvarar en ökning med 28 räntepunkter.

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 283 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 283,0 MSEK. Endast en serie av kapitalandelsbevis har emitterats och ISIN kod för dessa är SE0005569662.

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 7,00 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på Nasdaq OMX under kortnamnet: ESLP 02. Noterad volym uppgår till 283,0 MSEK. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (1 000 000 kronor), exklusive upplupen ränta (7,00 procent), ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen ränta från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen kan innehas via alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Koncernens kapitalandelslån är ett finansiellt instrument värderat till verkligt värde i balansräkningen. Upplupen ränta skall lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

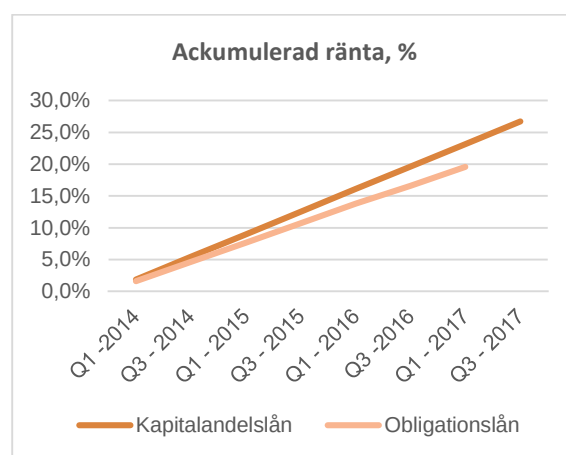
Styrelsen bedömer att innevarande års handelsvolym i instrumentet ej kan anses vara en aktiv handel i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingsmodellen för verkligt värde utgår från de Allmänna villkoren och bygger på ett kapitaliserat nuvärde av bedömd framtida ränta i enlighet med

villkoren samt nuvärde av andelen eget kapital som är hänförligt till innehavaren av kapitalandelsbeviset. Kapitalandelslånet är värderat till 334,9 MSEK vid periodens utgång.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta (kupongränta) om 7,00 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 7,29 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens slut uppgick till 26,72 procent motsvarande 75,6 MSEK.

I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (1 000 000 kronor).



Efterställt lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga låntagarens icke efterställda förpliktelser.

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen upprätta en av bolagets revisor särskilt granskad resultaträkning för låntagarkoncernen fram till och med avyttringsdagen, varpå beräkningen av den slutliga återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de redovisningsprinciper som bolaget följer med justering i enlighet med vad som anges i de Allmänna villkoren för Esteas kapitalandelslån.

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen och 80 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt.

Fullständiga villkor framgår av "Allmänna Villkor" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och slutlig återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen. Har långgivare genom ett kontoförande institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långgivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear. Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in närmast följande bankdag.

Långivaragent och långivarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser.

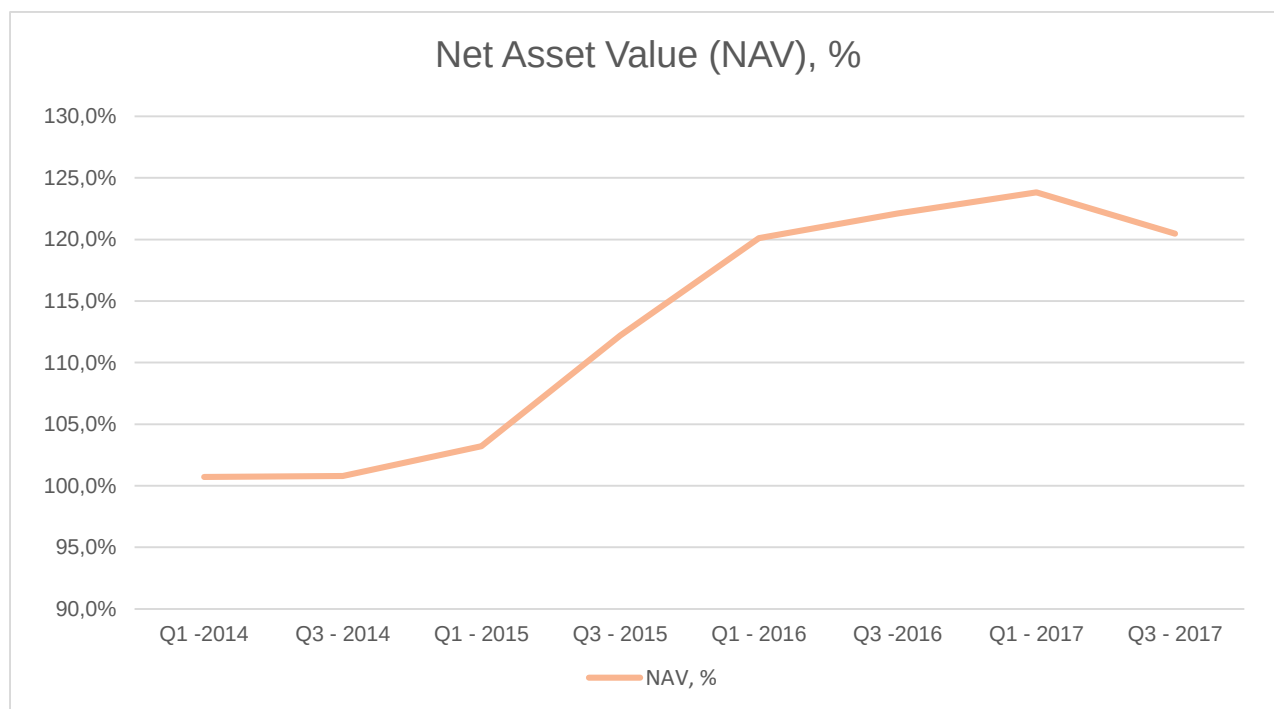
Intertrust har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 7,00 procent (effektiv ränta 7,29 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 80 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 75,6 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 21,5 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Net Asset Value (NAV)

Estea Logistic Properties 5 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 283 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 120,5 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en genomförd avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen samt de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.



OBLIGATIONEN I KORTHET

Obligationen

Det av moderbolaget upptagna obligationslånet, med ISIN SE0005569670, om 162,0 MSEK löstes den 9 maj 2017 med 101 procent av nominellt värde.

Ränta

Obligationen, har årsvis gett en nominell ränta om 6,0 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den

effektiva räntan uppgick till 6,22 procent). Utöver lösenbeloppet om 101 procent av nominellt värde har bolaget per lösendatumet 9 maj 2017 utbetalt ränta om totalt 32,6 MSEK till innehavarna av obligationslånen. I grafen på sidan 8 redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället uttryckt i procent av nominellt värde.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Typ av fastigheter

Lager- och industrifastigheter

Denna typ av fastigheter är normalt belägna i industriområden i utkanten av större städer. I Stockholm kan nämnas områden som Västberga, Lunda och Märsta industriområde. Hyresgäster till denna typ av fastigheter är normalt mindre och medelstora företag inom distribution, transport och lagerhållning eller lättare industriell tillverkning. Byggnaderna är vanligen uppförda på 1960-, 70- eller 80-talen. Den tekniska standarden på en lagerfastighet kan variera men normalt erbjuder en moderniserad och uppdaterad lagerbyggnad bättre uthyrningsmöjligheter jämfört med en byggnad som håller äldre standard. Givet rätt geografiskt läge finns ofta en god efterfrågan på lagerlokaler av såväl äldre som modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsumförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden. Tekniska besiktningar vid förvärv har stor betydelse då eventuellt eftersatt underhåll kan innebära betydande framtida investeringar.

Bolaget fokuserar på lagerfastigheter belägna i väl etablerade industriområden i anslutning till större städer, där efterfrågan på lagerlokaler kan anses vara stabil och varaktig. Byggnaderna ska hålla god teknisk standard och erbjuda möjligheter till framtida anpassningar.

Logistikfastigheter

I Sverige finns ett flertal etablerade logistikområden vilket inte nödvändigtvis behöver vara en specifik ort eller stad. Det är snarare det demografiska upptagningsområdet och tillgång till infrastruktur, till exempel vägar, hamnar, flygplatser och tågförbindelser som avgör. Byggnaderna har specifika karaktärsdrag genom att de normalt är byggda från och med 1990-talet fram till idag och erbjuder takhöjder (lagringshöjder) överstigande 8 meter. Det finns även så kallade terminalbyggnader, som också klassificeras som logistikfastigheter. Särskiljande för denna typ av logistikbyggnader är att de har en lägre takhöjd, normalt 4-6 meter, men istället erbjuder hög flexibilitet och effektivitet för omlastning och varudistribution. Hyrorna för logistikfastigheter varierar beroende på geografiskt läge och är normalt en funktion av tillgänglighet till byggbar mark.

Bolaget fokuserar på logistikfastigheter belägna i väl etablerade logistikområden. Byggnaderna ska innehålla renodlade logistiktor och innefatta de krav (takhöjder, effektivitet, antal portar med mera) som ställs på moderna och effektiva logistikbyggnader.

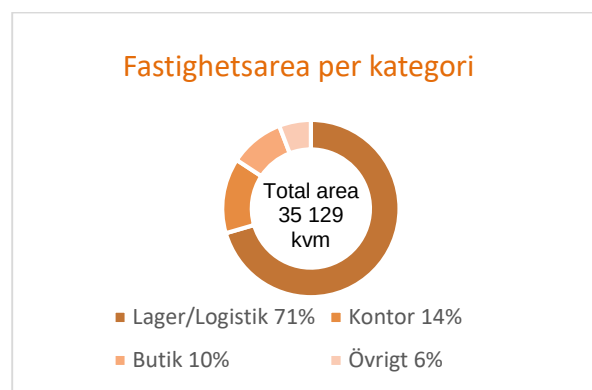
Investeringar

Under perioden har investeringar om 0,8 MSEK genomförts i fastigheten Myrmalmen 10 i Örebro.

Verkligt värde, MSEK	År 2017	År 2016	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	994,0	958,7	9 (9)
+ Förvärv av fastigheter	-	-	- (-)
+ Ny- till- och ombyggnation	0,8	32,2	-
- Försäljning av fastigheter	-649,7	32,2	-4 (-)
+/- Värdeförändringar	-10,1	3,1	-
Fastighetsvärde 30 sep/31 dec	335,0	994,0	5 (9)

Fastigheter

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet i koncernen fyra fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 35 100 kvm. Av de totala uthyrningsbara areorna utgör 71 procent lager- och logistikareor, kontor till dessa lager och logistikareor utgör 14 procent samt att butiker och övrigt utgör 16 procent.



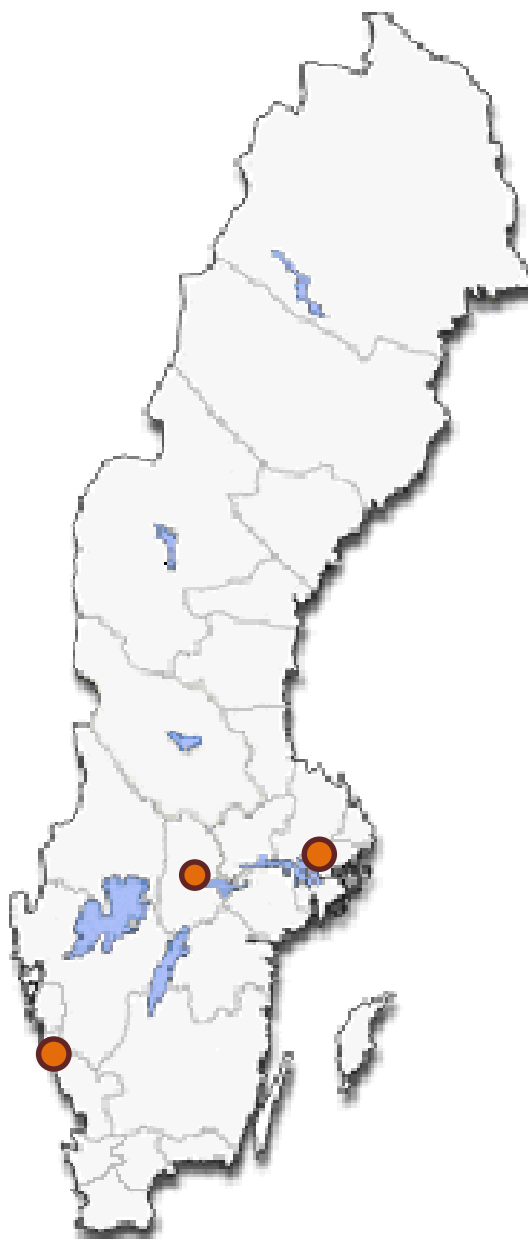
Hyresgäster

I hälften av koncernens fastigheter hyr hyresgästen hela fastigheten. Koncernens fyra fastigheter inrymmer vid periodens slut totalt fem hyresgäster. I fastigheten Kobbegården 6:249 finns en mindre vakant lokal om 87 kvm. I fastigheten Högsbo 26:6 finns vid periodens slut en vakans om cirka 1 500 kvm för vilken ett nytt hyresavtal är tecknat från och med 1 december 2017. Den areamässiga vakansgraden i fastigheterna uppgick vid periodens slut till 4,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 92 (88) procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 2,6 (4,5) år. Kontrakterade årshyror exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter uppgick vid periodens slut till 24,1 (64,0) MSEK.

Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Göteborg, Stockholm samt Örebro.



Värdering, grunder

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan "Estea") redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Estea skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsprincip. Grunden för marknadsvärderingen är alltid en analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Med begreppet marknadsvärde avses ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning.

Fastighetsvärdering

Vid periodens slut har samtliga av koncernens fyra fastigheter värderats internt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 7,0 procent baserat på en vägd direktavkastning om 23,5 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Det ökade fastighetsvärdet har framförallt påverkats av genomförda investeringar. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 335,0 MSEK.

Fastighetsportfölj 2017-09-30



Högsbo 26:6, Göteborg



Kobbegården 6:249, Göteborg



Veddesta 2:42, Järfälla



Myrmalmen 10, Örebro

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea	Uthyrningsbar area, kvm
Högsbo 26:6	Göteborg	Högsbo	2011/2012	8 035	5 805
Kobbegården 6:249	Göteborg	Högsbo	1976	15 500	8 070
Myrmalmen 10	Örebro	Holmen	1969+löpande	18 786	16 874
Veddesta 2:42	Järfälla	Veddesta	2004	5 385	4 380
Summa				47 706	35 129

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017 1 jan-30 sep	2016 1 jan-30 sep	2017 1 jul-30 sep	2016 1 jul-30 sep	2016 1 jan-31 dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	35,0	50,6	7,8	17,4	68,7	53,0
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-3,8	-4,2	-0,6	-1,1	-6,1	-5,7
Underhållskostnader	-3,1	-0,4	-0,1	-0,3	-0,9	-3,5
Fastighetsskatt	-1,2	-2,1	-0,3	-0,7	-2,9	-2,0
Driftnetto	26,9	43,9	6,8	15,3	58,8	41,8
Administration och finansiella poster						
Central administration	-5,6	-7,3	-1,2	-2,4	-10,3	-8,5
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-24,6	-28,7	-6,1	-9,7	-38,2	-34,2
Summa	-30,2	-36,0	-7,3	-12,1	-48,5	-42,7
Förvaltningsresultat	-3,3	7,9	-0,5	3,2	10,3	-0,9
Värdeförändringar						
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-10,1	1,1	5,8	0,2	3,1	-8,0
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	3,3	-	-18,2	-	-	3,3
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	9,4	-8,7	13,6	-3,3	-12,7	5,3
Resultat före skatt	-0,7	0,3	0,7	0,1	0,7	-0,3
Skatt	-0,1	-0,1	-4,1	-	-0,1	-0,1
Periodens / årets resultat	-0,8	0,2	-3,4	0,1	0,6	-0,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	-0,8	0,2	-3,4	0,1	0,6	-0,4

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017 30 september	2016 30 september	2016 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	335,0	993,0	994,0
Uppskjuten skattefordran	9,4	-	-
Summa anläggningstillgångar	344,4	993,0	994,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	11,5	16,3	14,4
Kassa och bank	161,8	6,5	9,8
Summa omsättningstillgångar	173,3	22,8	24,2
Summa tillgångar	517,7	1 015,8	1 018,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21,5	21,9	22,3
Summa eget kapital	21,5	21,9	22,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	-	11,2	11,2
Skulder till kreditinstitut	20,0	420,3	418,3
Obligationslån	-	162,0	162,0
Kapitalandelslån	334,9	340,3	344,3
Summa långfristiga skulder	354,9	933,8	935,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	126,1	23,9	27,7
Övriga kortfristiga skulder	15,2	36,2	32,4
Summa kortfristiga skulder	141,3	60,1	60,1
Summa eget kapital och skulder	517,7	1 015,8	1 018,2

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	1,0	-	20,7	21,7
Totalresultat januari-september 2016	-	-	0,2	0,2
Eget kapital 2016-09-30	1,0	-	20,9	21,9
Totalresultat oktober-december 2016	-	-	0,4	0,4
Eget kapital 2016-12-31	1,0	-	21,3	22,3
Totalresultat januari-september 2017	-	-	-0,8	-0,8
Eget kapital 2017-09-30*	1,0	-	20,5	21,5

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2017 9 mån 1 jan-30 sep	2016 9 mån 1 jan-30 sep	2017 3 mån 1 jul-30 sep	2016 3 mån 1 jul-30 sep	2016 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	26,9	43,9	6,8	15,3	58,8
Central administration	-5,6	-7,3	-1,2	-2,4	-10,3
Betald ränta	-26,4	-28,4	-5,9	-9,6	-38,0
Betald skatt	-	-	0,4	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-5,1	8,2	0,1	3,3	10,5
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	2,8	10,9	5,2	3,8	12,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-15,2	0,1	-2,8	0,8	-3,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17,5	19,2	2,5	7,9	19,6
Försäljningar av fastigheter	328,9	-	9,7	-	-
Investeringar i fastigheter	-2,9	-33,2	-	-9,5	-32,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	326,0	-33,2	9,7	-9,5	-32,2
Upptagande av lån	-	20,0	-	-	23,8
Ökning + / - minskning av checkräkningskredit	9,0	-	-	-	-
Amortering av lån	-165,5	-5,8	-0,8	-1,9	-7,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156,5	14,2	-0,8	-1,9	16,1
Periodens kassaflöde	152,0	0,2	11,4	-3,5	3,5
Likvida medel vid periodens ingång	9,8	6,3	150,4	10,0	6,3
Likvida medel vid periodens utgång	161,8	6,5	161,8	6,5	9,8

NYCKELTAL

	2017	2016	2017	2016	2016
	1 jan-30 sep	1 jan-30 sep	1 jul-30 sep	1 jul-30 sep	1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Fastigheter	4	9	4	9	9
Uthyrningsbar area, kvm	35 129	119 023	35 129	119 023	119 023
Hysesvärde, MSEK	26,0	73,5	26,0	73,5	71,8
Förvaltningsfastigheter, MSEK	335,0	993,0	335,0	993,0	994,0
Driftnetto, MSEK	26,9	43,9	6,8	15,3	58,8
Direktavkastning, %	6,4	5,9	6,7	6,2	5,9
Överskottsgrad, %	77	87	88	88	86
Hyesduration, år	2,6	4,5	2,6	4,5	4,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	88	92	88	89
Uthyrningsgrad area, %	95	91	95	91	91
Finansiella nyckeltal					
Medelränta, skulder till kreditinstitut, %	1,97	1,85	1,97	1,85	1,82
Kapitalbindning, år	1,3	2,0	1,3	2,0	1,8
Räntetäckningsgrad, gånger	0,9	1,3	0,9	1,3	1,3
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,2	2,7	5,4	2,8	2,7
Belåningsgrad, %	43,6	61,0	43,6	61,0	61,2
Soliditet, %	4,2	2,2	4,2	2,2	2,2
Justerad soliditet, %	68,9	35,7	68,9	35,7	36,0
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	283,0	283,0	283,0	283,0	283,0
Ränta kapitalandelslån, %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Ackumulerad ränta kapitalandelslån, %	26,72	19,62	26,72	19,62	21,41
NAV-värde, %	120,5	122,1	120,5	122,1	123,3
Emitterat obligationslån, MSEK	-	162,0	-	162,0	162,0
Ränta obligationslån, %	-	6,00	-	6,00	6,00
Ackumulerad ränta obligationslån, %	20,15	16,58	20,15	16,58	18,08

MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) ansvarar bland annat för frågor såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation till företagets investerare, kreditgivare och övriga intressenter.

Moderbolaget ansvarar för upplåning och finansiell riskhantering och är delaktig i den fastighetsrörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2017 1 jan-30 sep	2016 1 jan-30 sep	2016 1 jan-31 dec
Rörelsens intäkter			
Omsättning	3,1	5,0	6,7
Rörelsens kostnader			
Kostnader	-5,0	-6,4	-9,4
Rörelseresultat	-1,9	-1,4	-2,7
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	75,0	-	-
Finansiella intäkter	1,7	21,7	29,0
Finansiella kostnader	-20,1	-22,4	-29,9
Resultat efter finansiella poster	54,7	-2,1	-3,6
Bokslutsdispositioner	-	-	3,6
Resultat före skatt	54,7	-2,1	-
Uppskjuten skatt	4,4	0,5	-
Periodens resultat	59,1	-1,6	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat*	59,1	-1,6	-

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017 30 september	2016 30 september	2016 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	56,0	1,0	381,0
Uppskjuten skattefordran	4,4	0,5	-
Fordringar koncernföretag	33,0	413,0	33,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	93,4	414,5	414,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	468,4	58,0	64,5
Kassa och bank	1,3	-	4,3
Summa omsättningstillgångar	469,7	58,0	68,8
Summa tillgångar	563,1	472,5	482,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital	60,1	1,5	1,0
Summa eget kapital	60,1	1,5	1,0
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	283,0	283,0	283,0
Långfristigt obligationslån	-	162,0	162,0
Summa långfristiga skulder	283,0	445,0	445,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	220,0	26,0	36,8
Summa kortfristiga skulder	220,0	26,0	36,8
Summa eget kapital och skulder	563,1	472,5	482,8

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556949-3058, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla lager- och logistikfastigheter i Sverige.

Bolagets kapitalandelsbevis är noterade på Nasdaq OMX under kortnamnet: ESLP 02. Noterad volym uppgår till 283,0 MSEK.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-september 2017.

Alla belopp i MSEK, miljoner kronor, om inget annat anges.

Grunder för redovisningen

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta.

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna har varit oförändrade i jämförelse med årsredovisningen föregående år och finns utöver sammandrag i denna rapport utförligt beskrivet i 2016 års årsredovisning.

IFRS 15 Redovisning av intäkter skall ersätta samtliga tidigare standarder om intäktsredovisning och börjar gälla från 1 januari 2018. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Kritiska bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i rapporten påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden.

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2016. Den realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 18 och 19 i 2016 års årsredovisning. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2016 kvarstår.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

-Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)

-Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2)

-Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

Kapitalandelslånet klassificeras i nivå 3.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 3,1 (5,0) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 3,1 (5,0) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

I december 2013 i samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare. Närstående personer äger vid periodens slut kapitalandelsbevis till ett värde om nominellt 22,0 MSEK (23,0 MSEK vid utgången av föregående år). Under perioden har inga ytterligare

transaktioner med personer i ledande befattningar eller bolagets styrelse skett.

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

NOT 4 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har efter periodens utgång fattat beslut om en förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen kommer att ske genom en delåterbetalning om 50 procent av nominellt belopp om 283,0 MSEK och erläggas i samband med nästa ränteutbetalning den 5 januari 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis kommer, efter att den förtida delåterbetalningen genomförts, att uppgå till 500 000 kronor.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer i moderbolaget och koncernens verksamhet.

Stockholm den 23 november 2017

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB org.nr 556949-3058

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Estea Logistic Properties 5 AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 november 2017

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Ordlista och definitioner

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea presenterar vissa nyckeltal i rapporten som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

Till följd av de nya riktlinjerna har Estea gjort en översyn av definitionerna. Eftersom beräkningen av alternativa nyckeltal kan skilja sig mot mått som används av andra företag kan jämförbarhet mot andra företag i dessa mått saknas. Estea har valt att redovisa vissa nyckeltal i tabellform för att förtydliga för investerarna.

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än 12 månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från bolagets förvärvskalkyl.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyresintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta areor och övriga ekonomiska vakanser.

Hyresduration

Summan av antal månader som kvarstår, i befintliga hyresavtal, till hyresavtalens upphörande eller förlängning i förhållande till antal hyresavtal. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftnettot i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

Ackumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med rapportdagen i procent av nominellt emitterat kapitalandelslån. Måttet syftar till att ge investerarna information om total ränta som är utbetald och upplupen vid periodens utgång från startdatum.

Ackumulerad ränta obligationslån

Ackumulerad ränta från obligationslånets startdatum till och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat obligationslån. Måttet syftar till att ge investerarna information om total ränta som är utbetald och upplupen vid periodens utgång från startdatum.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet, vilket är noterat, som är efterställt bolagets samtliga övriga skulder är exkluderat i beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen.

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet. Justerad räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor exkluderat ränta på kapitalandelslånet med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital och redovisat värde av kapitalandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet när kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.

Kapitalbindning

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk som kan uppstå vid refinansiering.

Marknadskurs

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet indikerar till vilken kurs en investerare slutförde köp/försäljningar av koncernens kapitalandelsbevis vid periodens utgång.

Medelränta kreditinstitut

Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder exklusive kapitalandelslån vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av de Allmänna villkorens punkt 10.3 och 10.4. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

Årsränta på kapitalandelslånet. Måttet upplyser investerarna om vilken årsränta kapitalandelsbeviset löper med.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Soliditet

Redovisat eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet.

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då bolagets aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr: 556321-1415.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Belopp i MSEK		2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	21,5	21,9	21,5	21,9	22,3
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	517,7	1 015,8	517,7	1 015,8	1 018,2
	Soliditet	4,2%	2,2%	4,2%	2,2%	2,2%
Justerad soliditet	Eget kapital	21,5	21,9	21,5	21,9	22,3
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	334,9	340,3	334,9	340,3	344,3
Balansomslutning	Balansomslutning	517,7	1 015,8	517,7	1 015,8	1 018,2
	Justerad soliditet	68,9%	35,7%	68,9%	35,7%	36,0%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	-3,3	7,9	-0,5	3,2	10,3
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>24,6</u>	<u>28,7</u>	<u>6,1</u>	<u>9,7</u>	<u>38,2</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	21,3	36,6	5,6	12,9	48,5
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	9,6	13,6	1,0	4,6	18,1
	Justerad räntetäckningsgrad	2,2	2,7	5,4	2,8	2,7
NAV-värde	Eget kapital	21,5	21,9	21,5	21,9	22,3
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>51,9</u>	<u>57,3</u>	<u>51,9</u>	<u>57,3</u>	<u>61,3</u>
	Summa eget kapital att fördelas					
	till investerarna (s1)	72,4	78,2	72,4	78,2	82,6
	Investerarandel 80% av s1	57,9	62,6	57,9	62,6	66,1
	NAV-värde	120,5%	122,1%	120,5%	122,1%	123,3%

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear
Bokslutskommuniké 2017
Ränteutbetalning från Euroclear
Årsredovisning 2017

5 januari 2018
28 februari 2018
5 april 2018
25 april 2018

www.estea.se

Information och finansiella rapporter finns tillgängliga på www.estea.se

Ytterligare information kan erhållas av VD Johan Eriksson telefon 08-679 05 00 eller ekonomichef Suleyman Serhanoglu telefon 08-679 05 00.

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se