



Verksamhetsbolag

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2018

PERIODEN JANUARI - MARS 2018 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2,9 miljoner kronor (17,4 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto var 2,0 (13,5) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var -1,9 (1,2) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -1,8 (-1,7) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -3,9 (1,2) miljoner kronor.
- Under perioden har koncernen avyttrat tre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 225,1 miljoner kronor. Realisationsresultatet efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt var -11,9 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
- Marknadsvärdet på koncernens befintliga fastighet uppgick vid periodens slut till 96,0 miljoner kronor (321,1 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Under perioden har en förtida delåterbetalning av koncernens kapitalandelslån genomförts. Återbetalningen uppgick till 50 procent av nominellt belopp, totalt 141,5 miljoner kronor, och erlades i samband med ordinarie ränteutbetalning den 5 januari 2018. Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 169,7 miljoner kronor (322,9 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen minskade skulden på kapitalandelslånet, jämfört med föregående period, har påverkat resultatet med 11,6 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 119,7 procent (113,7 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-mar	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter	2,9	41,7	68,7	60,8	56,0
Driftnetto	2,0	31,7	58,8	53,8	50,9
Förvaltningsresultat	-1,9	-5,6	10,3	7,4	3,0
Totalresultat	-1,8	-12,8	0,6	17,0	3,5
Förvaltningsfastigheter	96,0	321,1	994,0	958,7	724,6
Kapitalandelslån	169,7	322,9	344,3	331,6	290,7
Obligationslån	-	-	162,0	162,0	162,0
Skulder till kreditinstitut	34,0	145,1	446,0	429,9	290,1
Eget kapital	7,7	9,5	22,3	21,7	4,7
Balansomslutning	219,4	494,2	1 018,2	992,2	785,3
Nyckeltal i % (för definition se sid 21-22)					
Ekonomisk uthyrningsgrad	100	93	89	91	84
Överskottsgrad	68	76	86	89	91
Direktavkastning	8,5	6,6	5,9	6,0	7,0
Medelränta kreditinstitut	2,00	1,97	1,82	1,68	2,85
Belåningsgrad	35,4	45,3	61,2	61,7	62,4
Justerad soliditet	80,9	67,3	36,0	35,6	37,6
Ränta, kapitalandelslån	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Ränta, obligationslån	-	-	6,00	6,00	6,00
NAV-värde	119,7	113,7	123,3	119,6	103,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har efter periodens utgång genomfört en andra förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen om 77 procent av nominellt belopp av 141,5 MSEK erlades i samband med ordinarie ränteutbetalning den 5 april 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis uppgår efter den andra förtida delåterbetalningen till 115 000 kronor. På nytt nominellt värde om 115 000 kronor per kapitalandelsbevis uppgår NAV-värde per den 5 april till 185,5 procent (jämfört med 119,7 procent per 31 mars 2018).
- Efter periodens utgång har avtal ingåtts om att avyttra fastigheten Myrmalmen 10 i Örebro till ett försäljningspris som ligger i linje med senaste värdering. Frånträde är planerat till den 28 juni 2018.

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 en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 16 900 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån hos kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Investerare i kapitalandelslån utgörs i huvudsak av institutionella investerare. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 7,00 procent, uppgår till nominellt 141,5 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.

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. Samtliga fastigheter är nu avyttrade och försäljningsprocessen beräknas vara slutförd under 2018.

Förtida delåterbetalning och slutlig återbetalning av kapitalandelslån

Försäljningarna av fastigheter har medfört att bolagets kassa succesivt byggts upp. Likviditeten har bl.a. använts för att återbetala del av emitterat kapitalandelslån. Per den 5 januari 2018 genomfördes en första förtida återbetalning om 141,5 MSEK, det vill säga motsvarande 50 procent av kapitalandelslånets nominella belopp om 283,0. Per

den 5 april, efter rapportperiodens utgång, återbetalades ytterligare cirka 109,0 MSEK. Nytt nominellt belopp per kapitalandelsbevis efter återbetalningen uppgår till 115 000 kronor, totalt cirka 32,5 MSEK.

Efter periodens utgång har avtal ingåtts om avyttring av bolagets enda kvarvarande fastighet, Myrmalmen 10 i Örebro. Försäljningspriset ligger i linje med senaste värdering. Frånträdet sker 28 juni 2018.

Snarast möjligt efter frånträdet kommer kapitalandelslånet, inklusive eventuella värdejusteringar, slutligen återbetalas.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och Kassaflöde

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 2,9 MSEK och driftnettot uppgick till 2,0 MSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till -1,9 MSEK och kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -3,9. Jämfört med föregående år har hyresintäkterna minskat, vilket är en effekt av att fastigheter har avyttrats.

Fastighetsportföljen

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 96 MSEK och avser en fastighet med en uthyrningsbar yta om ca 17 000 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 34,0 MSEK. Försäljningarna av fastigheter har medfört att bolagets kassa succesivt byggts upp. Likviditeten har bl.a. används för att återbetala del av emitterat kapitalandelslån. Vid periodens utgång uppgår marknadsvärdet på kapitalandelslånet till 169,7 MSEK. Efter periodens utgång har ytterligare förtida återbetalning genomförts

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 de transaktionsomkostnader som

kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Vid periodens utgång uppgick NAV-värdet till 119,7.

Kommande avveckling av bolaget

Då samtliga fastigheter nu är avyttrade jobbar vi med att administrera slutlig återbetalning av kapitalandelslånet och därmed avveckling av bolagets verksamhet. Vi kommer att återkomma med

mer en detaljerad tidplan när vi kommit längre i detta arbete.

Johan Eriksson

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI - MARS 2018

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-mars 2018. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2017. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-mars 2018

Periodens totalresultat var -1,8 (-1,7) MSEK.

Driftnettot uppgick till 2,0 (13,5) MSEK och förvaltningsresultatet var -1,9 (1,2) MSEK.

Utöver förvaltningsresultat och skatt har realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med -11,9 (-) MSEK och orealiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med 11,6 (-3,4) miljoner kronor.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 2,9 (17,4) MSEK. Intäktsminskningen till följd av fastighetsförsäljningarna uppgick till 14,5 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 100 (93) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 0,9 (3,9) MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration var 0,8 (2,6) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -3,1 (-9,7) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -0,6 (-2,3) MSEK, ränta på kapitalandelslånet med -2,6 (-5,0) MSEK samt ränta på obligationslånet med - (-2,4) MSEK. Ränteintäkter uppgick till 0,1 (-) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -11,9 (-) MSEK.

Värdeförändring på finansiella instrument

Värdeförändring på finansiella instrument, vilket i sin helhet avsåg värdeförändring av kapitalandelslånet, uppgick till 11,6 (-3,4) MSEK. Värdeförändringen har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 0,4 (0,5) MSEK och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt.

Fastigheter

Koncernens förvaltningsfastighet är vid periodens slut värderad till 96,0 (321,1) MSEK. Värdeförändringen har påverkats av under perioden avyttrade fastigheter med 225,1 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 7,7 (9,5) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder vid periodens slut 203,7 (468,3) MSEK, varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 169,7 (322,9) MSEK och skulder till kreditinstitut var 34,0 (145,4) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 169,7 (181,4) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 34,0 (286,9) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -50,4 (153,4) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -8,0 (-14,5) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -3,9 (-7,3) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 112,9 MSEK (163,2 MSEK vid utgången av år 2017).

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 0,3 (1,7) MSEK. Periodens totalresultat var -2,0 (69,2) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 111,5 (147,4) 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 0,3 (1,7) 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 315,4 (315,0) MSEK och kortfristiga skulder till 325,4 (215,0) 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 0,3 (1,7) 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, efter den förtida delåterbetalningen, kapitalandelsbevis om totalt 11,0 MSEK (22,0 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 genomfört en andra förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen om 77 procent av nominellt belopp av 141,5 MSEK erlades i samband med ordinarie räntebetalning den 5 april 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis uppgår efter andra den förtida delåterbetalningen till 115 000 kronor. På nytt nominellt värde om 15 000 kronor per kapitalandelsbevis uppgår NAV-värde per den 5 april 2018 till 185,5 procent (jämfört med 119,7 procent per 31 mars 2018).

Efter periodens utgång har avtal ingåtts om att avyttra fastigheten Myrmalmen 10 i Örebro till ett försäljningspris som ligger i linje med senaste värdering. Frånträde är planerat till den 28 juni 2018.

FINANSIERING

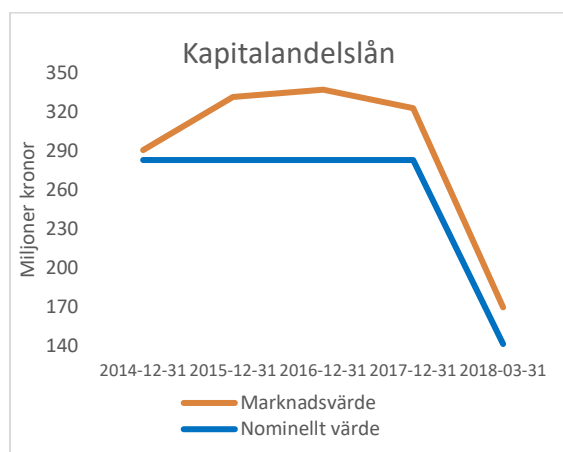
Koncernen Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut en fastighet till ett värde om 96,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

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 0,5 MSEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 283 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 141,5 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 169,7 MSEK, en ökning med cirka 20 procent jämfört med nominellt värde.



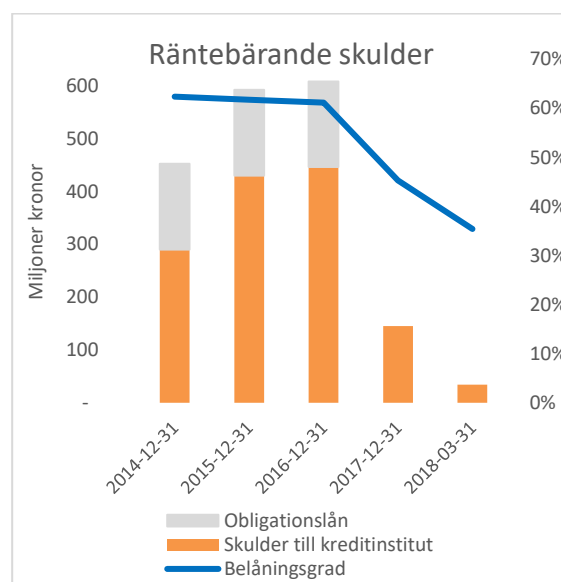
Skulder till kreditinstitut

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 långivaren rätt att avsluta

kreditinstituten 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 34,0 (145,4) MSEK. Under perioden har koncernens skulder till kreditinstitut minskat med 111,4 MSEK, varav 111,2 var hänförliga till under perioden avyttrade fastigheter och 0,2 MSEK var amorteringar på befintliga lån. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 2,0 procent (1,97 procent jämförande period föregående år).

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 35,4 procent (45,3 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 0,1 MSEK vilket motsvarar en ökning med 4 räntepunkter.

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp uppgår till 500 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 283 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 141,5 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 141,5 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).

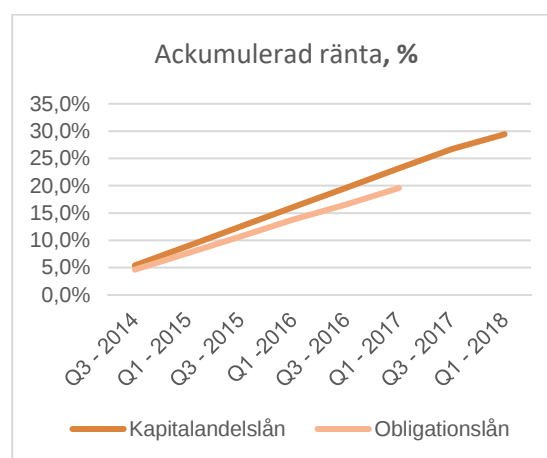
Styrelsen bedömer att innevarande års handelsvolym i instrumentet ej kan anses vara en aktiv handel i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingsmodellen för verkligt värde utgår från de Allmänna villkoren och bygger på ett kapitaliserat nuvärde av bedömd framtida ränta i enlighet med

villkoren samt nuvärde av andelen eget kapital som är hänförligt till innehavaren av kapitalandelsbeviset. Kapitalandelslånet är värderat till 169,7 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 29,43 procent motsvarande 83,3 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.

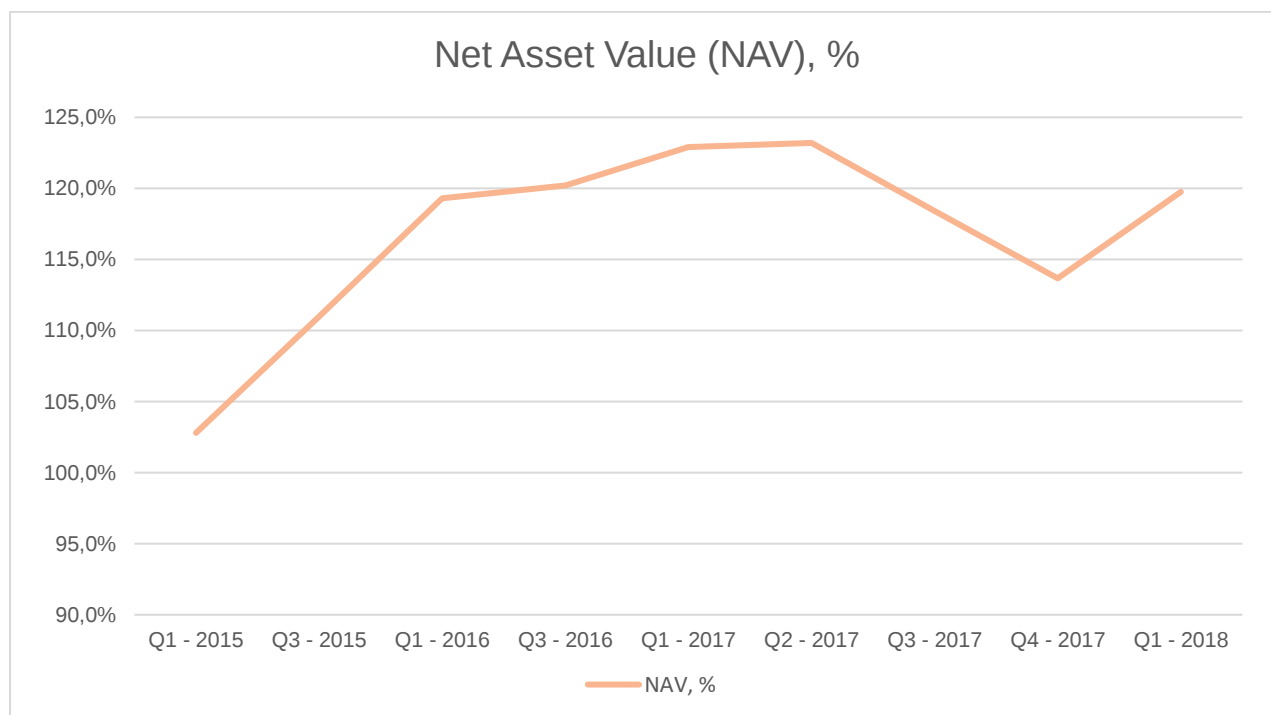
Intertrust har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår 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 83,3 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 7,7 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 119,7 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 7 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 logistikytor och innefatta de krav (takhöjder, effektivitet, antal portar med mera) som ställs på moderna och effektiva logistikbyggnader.

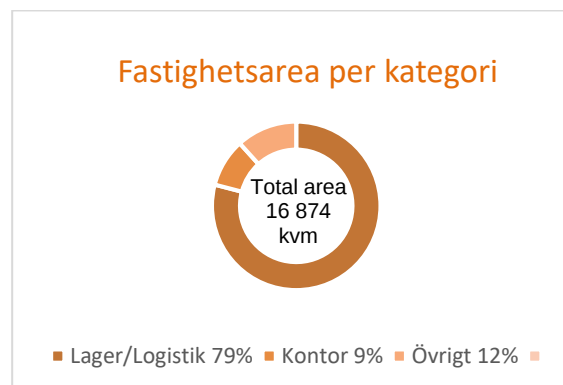
Försäljningar

I slutet av januari avyttrade koncernen tre fastigheter. Fastigheterna Högsbo 26:6 och Kobbegården 6:249 i Göteborg, om cirka 13 900 kvm, avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 167,1 MSEK. Fastigheten Veddesta 2:42 norr om Stockholm, om cirka 4 400 kvm, avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 58,0 MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2018	År 2017	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	321,1	994,0	4 (9)
+ Förvärv av fastigheter	-	-	- (-)
+ Ny- till- och ombyggnation	-	3,8	-
- Försäljning av fastigheter	-225,1	-651,9	-3 (-5)
+/- Värdeförändringar	-	-24,8	-
Fastighetsvärde 31 december	96,0	321,1	1 (4)

Fastigheter

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet i koncernen en fastighet med en uthyrningsbar area om cirka 16 900 kvm. Av de totala uthyrningsbara areorna utgör 79 procent lager- och logistikareor, kontor till dessa lager och logistikareor utgör 9 procent och övrigt utgör 12 procent.

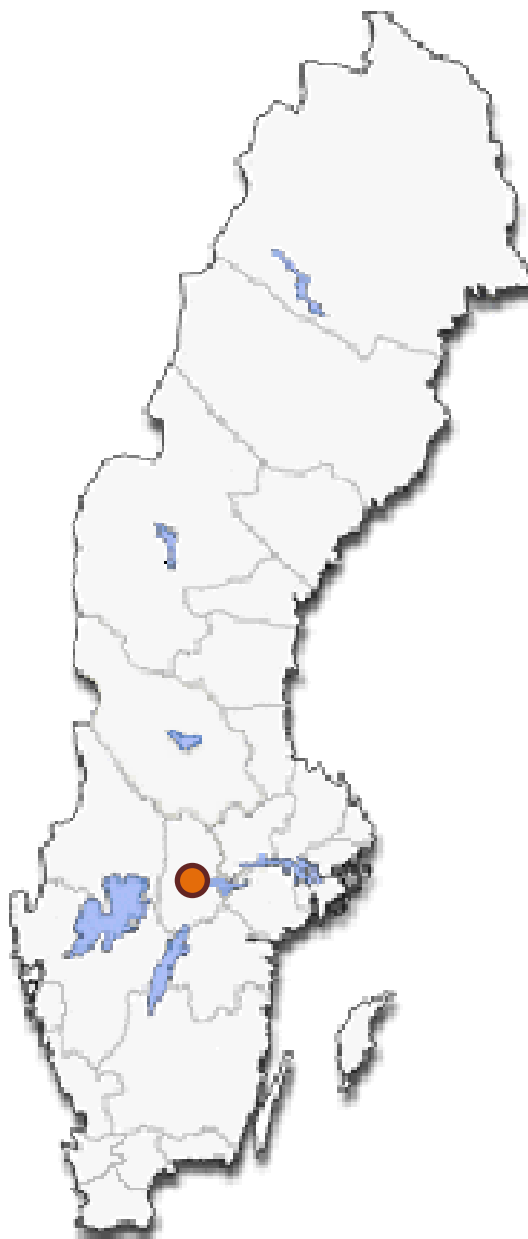


Hyresgäster

Koncernens fastighet är fullt uthyrd till en hyresgäst. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalet uppgick vid periodens slut till 0,5 (2,7) år. Kontrakterad årshyra exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter uppgick vid periodens slut till 9,0 (24,1) MSEK.

Bolagets delmarknader

Bolagets fastighet är beläget i 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 koncernens fastighet värderats internt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 8,5 procent baserat på en vägd direktavkastning om 8,2 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Fastigheten har inte ändrat klassificering.

Fastigheten är vid periodens utgång värderad till 96,0 MSEK.

Fastighetsportfölj 2018-03-31



Myrmalmen 10, Örebro

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea	Uthyrningsbar area, kvm
Myrmalmen 10	Örebro	Holmen	1969+löpande	18 786	16 874
Summa				18 786	16 874

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2018 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	2,9	17,4	41,7	27,2
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-0,5	-2,4	-4,8	-2,9
Underhållskostnader	-0,3	-0,8	-3,7	-3,2
Fastighetsskatt	-0,1	-0,7	-1,5	-0,8
Driftnetto	2,0	13,5	31,7	20,3
Administration och finansiella poster				
Central administration	-0,8	-2,6	-7,0	-5,2
Finansiella intäkter	0,1	-	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-3,2	-9,7	-30,4	-23,9
Summa	-3,9	-12,3	-37,3	-29,0
Förvaltningsresultat	-1,9	1,2	-5,6	-8,7
Värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-24,8	-24,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-11,9	-	3,2	-8,7
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	11,6	-3,4	21,5	36,5
Resultat före skatt	-2,2	-2,2	-5,7	-5,7
Skatt	0,4	0,5	-7,1	-7,2
Periodens / årets resultat	-1,8	-1,7	-12,8	-12,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	-1,8	-1,7	-12,8	-12,9

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	96,0	996,1	321,1
Uppskjuten skattefordran	5,3	-	2,4
Summa anläggningstillgångar	101,3	996,1	323,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5,2	18,1	7,5
Kassa och bank	112,9	14,7	163,2
Summa omsättningstillgångar	118,1	32,8	170,7
Summa tillgångar	219,4	1 028,9	494,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7,7	20,6	9,5
Summa eget kapital	7,7	20,6	9,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	-	10,7	-
Skulder till kreditinstitut	-	200,4	-
Obligationslån	-	162,0	-
Kapitalandelslån	169,7	347,7	181,4
Summa långfristiga skulder	169,7	720,8	181,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	34,0	252,7	145,4
Kortfristig del av kapitalandelslån	-	-	141,5
Övriga kortfristiga skulder	8,0	34,8	16,4
Summa kortfristiga skulder	42,0	287,5	303,3
Summa eget kapital och skulder	219,4	1 028,9	494,2

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	1,0	-	21,3	22,3
Totalresultat januari-mars 2017	-	-	-1,7	-1,7
Eget kapital 2017-03-31	1,0	-	19,6	20,6
Totalresultat april-december 2017	-	-	-11,1	-11,1
Eget kapital 2017-12-31	1,0	-	8,5	9,5
Totalresultat januari-mars 2018	-	-	-1,8	-1,8
Eget kapital 2018-03-31*	1,0	-	6,7	7,7

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2018 3 mån 1 jan-31 mar	2017 3 mån 1 jan-31 mar	2017 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	1,9	13,5	31,8
Central administration	-0,8	-2,6	-7,0
Betald ränta	-5,0	-9,7	-32,1
Betald skatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3,9	1,2	-7,3
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	2,3	-10,4	6,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-6,4	2,4	-14,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8,0	-0,1	-14,5
Försäljningar av fastigheter	99,3	-	328,9
Investeringar i fastigheter	-	-2,1	-3,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	99,3	-2,1	325,1
Upptagande av lån	-	-	-
Förändring av checkräkningskredit	-	9,0	9,0
Amortering av lån	-141,7	-1,9	-166,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141,7	7,1	-157,2
Periodens kassaflöde	-50,4	4,9	153,4
Likvida medel vid periodens ingång	163,2	9,8	9,8
Likvida medel vid periodens utgång	112,9	14,7	163,2

NYCKELTAL

	2018	2017	2017
	1 jan-31 mar	1 jan-31 mar	1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter	1	9	4
Uthyrningsbar area, kvm	16 874	119 023	35 129
Hysesvärde, MSEK	9,2	72,5	28,4
Förvaltningsfastigheter, MSEK	96,0	996,1	321,1
Driftnetto, MSEK	2,0	13,5	31,7
Direktavkastning, %	8,5	5,8	6,6
Överskottsgrad, %	68	77	76
Hyesduration, år	0,5	6,5	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	90	93
Uthyrningsgrad area, %	100	98	95
Finansiella nyckeltal			
Medelränta, skulder till kreditinstitut, %	2,00	1,92	1,97
Kapitalbindning, år	1,0	1,5	0,4
Räntetäckningsgrad, gånger	0,4	1,1	0,8
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,6	2,3	2,4
Belåningsgrad, %	35,4	61,8	45,3
Soliditet, %	3,5	2,0	1,9
Justerad soliditet, %	80,9	35,8	67,3
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	141,5	283,0	283,0
Ränta kapitalandelslån, %	7,00	7,00	7,00
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	29,43	23,16	28,51
NAV-värde, %	119,7	123,8	113,7
Emitterat obligationslån, MSEK	-	162,0	-
Ränta obligationslån, %	-	6,00	-
Akkumulerad ränta obligationslån, %	20,15	19,58	20,15

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	2018 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 dec
Rörelsens intäkter			
Omsättning	0,3	1,7	3,7
Rörelsens kostnader			
Kostnader	-0,8	-2,4	-6,1
Rörelseresultat	-0,5	-0,7	-2,4
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	75,0	75,0
Finansiella intäkter	0,6	0,6	2,3
Finansiella kostnader	-2,6	-7,4	-25,2
Resultat efter finansiella poster	-2,5	67,5	49,7
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-2,5	67,5	49,7
Uppskjuten skatt	0,5	1,7	5,6
Årets resultat	-2,0	69,2	55,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat*	-2,0	69,2	55,3

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	56,0	56,0	56,0
Uppskjuten skattefordran	6,1	1,7	5,6
Fordringar koncernföretag	33,0	33,0	33,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	95,1	90,7	94,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	315,4	461,0	315,0
Kortfristiga fordringar	1,7	3,2	2,5
Kassa och bank	111,5	3,0	147,4
Summa omsättningstillgångar	428,6	467,2	464,9
Summa tillgångar	523,7	557,9	559,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital	54,3	70,1	56,3
Summa eget kapital	54,3	70,1	56,3
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	141,5	283,0	141,5
Långfristigt obligationslån	-	162,0	-
Summa långfristiga skulder	141,5	445,0	141,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristigt kapitalandelslån	-	-	141,5
Skulder hos koncernföretag	325,4	35,4	215,0
Kortfristiga skulder	2,5	7,4	5,2
Summa kortfristiga skulder	327,9	42,8	361,7
Summa eget kapital och skulder	523,7	557,9	559,5

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 Stureplan 2, 114 35 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 141,5 MSEK.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-mars 2018.

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 2017 års årsredovisning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder skall ersätta samtliga tidigare standarder om intäktsredovisning och börjar gälla från 1 januari 2018. Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter, vilka inte omfattas av denna standard. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

IFRS 9 Finansiella instrument skall ersätta IAS 39 och börjar gälla 1 januari 2018. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

IFRS 16 Leasingavtal skall ersätta IAS 17 och börjar gälla från 1 januari 2019. Standarden, som främst berör leasetagare, innebär att leasingavtal skall redovisas över balansräkningen som tillgångar. 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 2017. 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 2017 års årsredovisning. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2017 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 närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 0,3 (1,7) 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 0,3 (1,7) 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 ägde vid periodens slut, efter den förtida delåterbetalningen, kapitalandelsbevis till ett värde om nominellt 11,0 MSEK (22,0 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 HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har efter periodens utgång genomfört en andra förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen om 77 procent av nominellt belopp av 141,5 MSEK erlades i samband med ordinarie räntebetalning den 5 april 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis uppgår efter andra den förtida delåterbetalningen till 115 000 kronor. På nytt nominellt värde om 15 000 kronor per kapitalandelsbevis uppgår NAV-värde per den 5 april 2018 till 185,5 procent (jämfört med 119,7 procent per 31 mars 2018).

Efter periodens utgång har avtal ingåtts om att avyttra fastigheten Myrmalmen 10 i Örebro till ett försäljningspris som ligger i linje med senaste värdering. Frånträde är planerat till den 28 juni 2018.

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 22 maj 2018

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 (1 000 000 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		2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	7,7	20,6	9,5
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	219,4	1 028,9	494,2
	Soliditet	3,5%	2,0%	1,9%
Justerad soliditet	Eget kapital	7,7	20,6	9,5
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	169,7	347,7	322,9
Balansomslutning	Balansomslutning	219,4	1 028,9	494,2
	Justerad soliditet	80,9%	35,8%	67,3%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	-1,9	1,2	-5,6
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>3,1</u>	<u>9,7</u>	<u>30,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	1,2	10,9	24,7
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	0,6	4,8	10,2
	Justerad räntetäckningsgrad	2,6	2,3	2,4
NAV-värde	Eget kapital	7,7	20,6	9,5
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-1,0	-1,0	-1,0
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>28,2</u>	<u>64,7</u>	<u>39,9</u>
	Summa eget kapital att fördelas			
	till investerarna (s1)	34,9	84,3	48,4
	Investerarandel 80% av s1	27,9	67,4	38,7
	NAV-värde	119,7%	123,8%	113,7%

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear
Delårsrapport april-juni 2018

5 juli 2018
22 augusti 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
Stureplan 2
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se