



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

Bokslutskommuniké

2015

Summering av 2015

Fjärde kvartalet 2015

- Hyresintäkter uppgick till MSEK 45 (40).
- Driftöverskottet uppgick till MSEK 24 (28).
- Resultat efter skatt uppgick till MSEK -8 (-4).
- Fastighetsvärdet uppgick till MSEK 1 790 (1 783).
- Totala kassaflödet för kvartalet MSEK -5,6 (-2,8).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 97,7%* (90,5%).

* Jämförelse siffror är från delårsrapport Q3 2015.

Räkenskapsåret 2014 - 2015*

- Hyresintäkter uppgick till MSEK 167.
- Driftöverskottet uppgick till MSEK 111.
- Resultat efter skatt uppgick till MSEK 19.
- Totala kassaflödet uppgick till MSEK 10,2.

* Moderbolagets räkenskapsår är 1/9 2014 - 31/12 2015

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Ett hyreskontrakt om 2 420 kvm har tecknats med en ny hyresgäst i Årsta 64:2, Uppsala. Lokalen var vakant före överenskommelsen.
- Estancia Logistik Holding AB har fått ett beslut från Skatteverket i december 2015. Bolaget är skyldig att betala arbetsgivaravgifter för en transaktion under 2013. Estancia Logistik Holding har fått dispens med betalning tills dess att beslutet har fattats i förvaltningsdomstolen. Kostnaden för arbetsgivaravgiften samt skattetillägget har belastat resultaträkningen med 24 MSEK under det fjärde kvartalet 2015.

VD har ordet

Estancia Logistiks första räkenskapsår är nu slut och årets summeras till något positivt. Det har varit en intressant resa med många förvärv och en obligationsemission. Vi har renoverat och byggt ut en aula till Kunskapsskolan i Borlänge vilket har resulterat i ett nytt hyreskontrakt på en längre tid. Vi har även anställt en fastighetschef som har i uppdrag att hålla relationen mellan hyresvärden och hyresgästen goda.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Tyngdpunkten i vår fastighetsförvaltning har under kvartalet varit att matcha hyresgäster med våra vakanta utrymmen. Ett resultat av detta arbete är avtalet som tecknats med Airhop i Uppsala. Airhop är ett företag som erbjuder ett brett spektrum av fysiska aktiviteter. Det är i grunden ett rum med trampoliner från vägg till vägg. Tillsammans med busfabriken, har en lagerlokal blivit ett aktivitetscenter. Vi ser en framtid där vi fortsätter utveckla denna fastighet med fler hyresgäster inom samma segment.

I Järfälla har en byggnad till viss del gjorts om till ett kontorshotell. Vi såg att kunderna efterfrågade mindre kontorsrum tillsammans med en större lagerdel. Det har varit en framgång och stor del av utrymmena i det nya kontorshotellet är nu uthyrt.

RESULTAT OCH VINSTER

Under sista kvartalet i 2015 har vi mottagit ett beslut från Skatteverket, som innebär att vi har varit tvungna att belasta resultaträkningen med en arbetsgivaravgift med ett tillhörande skatte-tillägg. I övrigt har koncernen haft ett positivt resultat om MSEK 19 och ett driftnetto om MSEK 111. Det verkliga värdet på fastigheterna ökade något i det fjärde kvartalet och var vid årsskiftet uppskattat till MSEK 1 790.

Martin Johansson, VD

Koncernens resultaträkning i sammandrag, MSEK

Belopp i MSEK	Okt - Dec 2015	Sep - Dec 2014/2015
Hysesintäkter	45	167
Fastighetskostnader	-20	-57
Driftöverskott	24	111
Central administration	-3	-20
Personalskatter	-21	-21
Finansnetto	-12	-48
Förvaltningsresultat	-11	22
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2	20
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	3	-9
Resultat före skatt	-7	33
Aktuell skatt	-1	-5
Uppskjuten skatt	0	-9
Periodens/årets resultat	-8	19

Då koncernen inte har några transaktioner att redovisa i övrigt totalresultat har någon sådan rapport ej tagits fram.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, MSEK

Belopp i MSEK	31 December, 2015	30 September, 2015
Förvaltningsfastigheter	1 790	1 783
Kortfristiga fordringar	36	39
Likvida medel	10	16
Summa tillgångar	1 836	1 838
Eget kapital	423	441
Långfristiga skulder	1 255	1 266
Derivatinstrument	9	11
Uppskjuten skatteskuld	51	35
Övriga skulder	98	85
Summa eget kapital och skulder	1 836	1 838

Då koncernen inte har några transaktioner att redovisa i övrigt totalresultat har någon sådan rapport ej tagits fram.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag, MSEK

	Okt - Dec 2015	Sep - Dec 2014/2015
Belopp i MSEK		
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	3	90
Justeringar som inte ingår i kassaflödet	-3	-20
Erlagd samt erhållen ränta, netto	-12	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11	22
Kassaflöden från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	8	3
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	13	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21	101
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	0	-1 723
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-5	-47
Kassaflöden från investeringsverksamheten	-5	-1 770
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 288
Amortering av lån	-11	-33
Aktieägartillskott	0	404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11	1 659
Periodens kassaflöde	-6	10
Likvida medel vid periodens början	16	0
Likvida medel vid periodens slut	10	10

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Aktiekapital	Aktieägartill- skott	Balanserade vinster inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderfö- retagets aktieägare
Ingående balans per 1 september, 2014	500			500
Aktieägartillskott		404 097		
Årets resultat			18 563	
Utgående balans per 31 december, 2015	500	404 097	18 563	423 160

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	Jan - Dec 2015
Soliditet, %	25,4
Belåningsgrad, netto, %	69,5
Belåningsgrad, %	70,1
Skuldsättningsgrad, multipel	2,9
Räntetäckningsgrad, multipel	1,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	December 2015	September 2015
Antal fastigheter	22	22
Hyresvärde, MSEK	171	179
Uthyrningsbar yta, 000s kvm	242	242
Fastighetsvärde, MSEK	1 790	1 783
Fastighetsvärde, SEK / kvm	7 381	7 354
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	90,5

Fastighetsportfölj

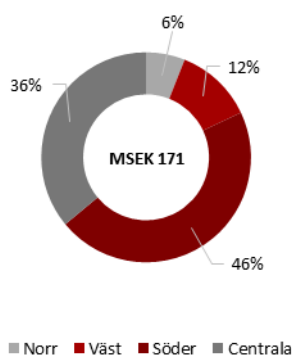
Per 31 december 2015 bestod koncernen av 22 fastigheter. Det geografiska fokuset i beståndet är i huvudsak förmånliga logistiknav runt om i landet. Storstadsregionerna Stockholm och södra delarna av landet står för cirka 80 procent av portföljens totala värde. Fastigheterna har ett totalt marknadsvärde på 1,79 miljarder kronor. Den totala uthyrningsbara ytan var 242 500 kvadratmeter med ett hyresvärde om 171 miljoner kronor.

Under fjärde kvartalet har inga nyförvärv gjorts. Istället har fokus varit på vakanserna och hålla befintliga hyresgäster nöjda.



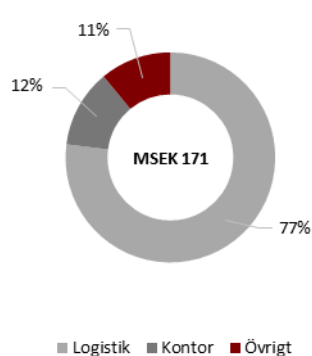
HYRESINTÄKTER PER REGION

31 december, 2015



HYRESINTÄKTER PER SEGMENT

31 december, 2015



Värderingsmetoder

Bolagets fastighetsportfölj har värderats av externa värderingsfirmor med relevanta certifierade kvalifikationer och med erfarenhet inom området. Värderingarna utgör en grund i det verkliga värde som presenteras i balansräkningen.

Värdet på fastigheterna har baserats på marknadspriset och framtida intäkter. Värdeskapande investeringar även beaktas.

Avkastningskraven som används i uppskattningen härrör från försäljning av jämförbara fastigheter. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är en bedömning av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändringar och eventuell utvecklingspotential, samt fastighetens skick. För vakanta utrymmen görs en individuell uppskattning för varje fastighet. Inflationssantagandet är 0% för 2015 och därefter 2%. Fastighetskostnaderna uppskattas baserat på årliga historiska trender. Värderingen baseras på nuvärdesberäkning av kassaflödet, samt restvärdet vid slutet av kalkylperioden.

	Okt - Dec	Jul - Sep	Apr - Jun	Jan - Mar
Belopp i MSEK	2015	2015	2015	2015
Kvartalets ingående balans	1 783	1 778	1 726	0
Förvärv av fastigheter	0	0	0	1 723
Investeringar i befintliga fastigheter	5	5	34	3
Justering verkligt värde	2	0	18	0
	1 790	1 783	1 778	1 726

Finansiering

EGET KAPITAL

I januari 2015 tillförde aktieägarna i Estancia Logistik AB ett kapitaltillskott till bolaget om 404 MSEK. Detta var en del i finansieringen av kommande transaktioner och för att uppfylla de villkor som finns stipulerade i obligationsvillkoren. Det egna kapitalet i koncernen per 31 december uppgick till 461 MSEK. Koncernens egna kapital får inte understiga 400 MSEK enligt avtal med banken och får inte understiga 350 MSEK enligt obligationsavtalet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Per den 31 december, 2015 uppgick räntebärande skulder till 1 255, varav 1 055 avsåg lån från kreditinstitut. Under fjärde kvartalet 2015 har lån till kreditinstitut amorterats, vilket fått belåningsgraden att sjunka till 58,9% *. Alla lån från kreditinstitut är från samma bank, vilket gjorde det möjligt att förhandla om räntan till en förmånlig nivå. Som ett sätt att sänka ränteriskerna, har 100% av lånen till banken ränteswappats till fasta räntor från 2 februari 2015. Swappen förfaller samtidigt som lånen från kreditinstitut, under 2019.

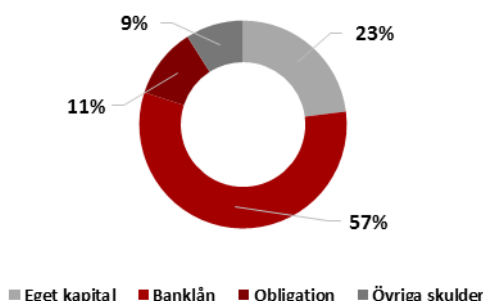
Estancia Logistik utfärdade sin seniora säkerställda obligation på 200 miljoner kronor i januari. Nettobehållningen från obligationen användes delvis för att finansiera alla fastighetstransaktioner under första kvartalet. Obligationen har en fast kupong på 7,5% och förfaller i maj 2019.

Trenden för marknadsräntor påverkade marknadsvärdet av befintliga ränteswappar, vilket ger en positiv effekt på resultatet för Q4.

*obligationsskulden ingår inte i uträkningen.

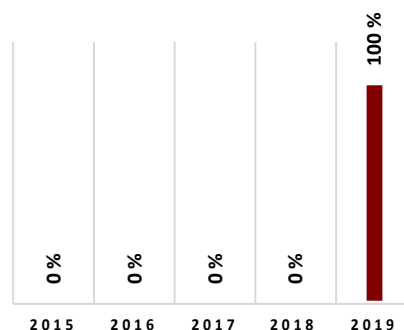
Eget kapital och skulder

31 december, 2015



Förfall av räntebärande skulder

31 december, 2015



Det är planerat att obligationen och skulderna till kreditinstituten förfaller samma år. När obligationen har förfallit, kommer belåningsgraden vara på en lämplig nivå för banken ska kunna refinansiera hela obligationsskulden.

Övriga upplysningar

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisar en förlust om TSEK 12 204. Per 31 December 2015, hade moderbolaget eget kapital om totalt MSEK 392 varav TSEK 500 är bundet eget kapital. Per 31 December 2015, hade moderbolaget en räntebärande obligationslån på totalt 200 miljoner kronor.

Moderbolagets räkenskapsår är september 2014 - december 2015. Den 1 januari förvärvade Estancia logistik (publ) AB aktierna i Estancia Logistik Holding AB. Från detta datumet publicerar Estancia Logistik AB finansiell och annan information på koncernnivå.

PERSONAL

Det finns inga anställda i Estancia Logistik. Huvudkontoret ligger på Gärdet, Stockholm.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Estancia upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Estancia Logistik är löpande utsatt för olika risker, vilket kan ha betydelse för företagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering, organisationsstruktur och arbetsprocesser är viktiga riskområden för Estancia Logistik.

Ränterisken har reducerats genom att räntesäkra 100% av bankräntorna. Denna ränteswap förfaller 2019.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 24 februari, 2016

Estancia Logistik AB (publ)

(Organisation nummer 556789-7110)

Martin Johansson

VD, Styrelseledamot

Ulf Clacton

Styrelseordförande

Jan-Åke Glommen

Styrelseledamot

Lennart Nyberg

Styrelseledamot

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

RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Datum för årsstämma

30 Mars 2016

Delårsrapport januari - mars 2016

25 Maj, 2016

KONTAKTINFORMATION

ESTANCIA LOGISTIK AB (publ)

Tegeluddsvägen 100, 115 28 Stockholm

Tel: 08-545 858 47 - www.estancialogistik.se

Martin Johansson, VD

Tel: 0708 84 85 84, Mail: Martin@estancialogistik.se

Philip Löfgren, ekonomichef

Tel: 0705 91 15 45, Mail: Philip@estancialogistik.se

SAMMANFATTNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	31 december 2015
Övriga anläggningstillgångar	40 000
Uppskjuten skattefordran	3 442
Kortfristiga fordringar	548 902
Likvida medel	50
Balansomslutning	592 394
Eget kapital	392 394
Räntebärande skulder	200 000
Övriga skulder	0
Summa eget kapital och skulder	592 394

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

	Okt - Dec 2015	Sep 2014 - Dec 2015 2014/2015
Belopp i TSEK	2015	2014/2015
Hysesintäkter	0	0
Fastighetskostnader	0	0
Rörelseresultat	0	0
Central administration	-517	-646
Finansnetto	-3 750	-15 000
Förvaltningsresultat	-4 267	-15 646
Värdeförändringar, fastigheter	0	0
Värdeförändringar, derivat	0	0
Resultat före skatt	-4 267	-15 646
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	3 442	3 442
Periodens/årets resultat	-825	-12 204

Ordlista

Räntabilitet

Räntebärande skulder i procent av eget kapital.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet vid utgången av perioden.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tomträttsavgäld

Årlig ersättning till ägaren av fastigheten som hölls under en tomträtt.

IAS

International Accounting Standards. De internationella redovisningsstandarder som utfärdats av oberoende organ, International Accounting Standards Board (IASB) samt bearbetad och antagits av EU. Reglerna måste följas av noterade bolag inom EU.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder som skall tillämpas för koncernredovisningen för börsnoterade företag i EU från 2005.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet, exklusive finansnetto i procent av finansiella intäkter och kostnader.

Ränteswap

Ett avtal mellan två parter att byta räntevillkor på lån i samma valuta. Swappen innebär att en part utbyter sin rörlig ränta för en fast ränta, medan den andra parten får en fast ränta i utbyte mot en rörlig ränta. Syftet med en ränteswap är att minska ränterisken.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens slut i procent av det redovisade värdet på fastigheterna i rapporten över finansiell ställning.

Belåningsgrad netto

Räntebärande skulder vid periodens slut med avdrag för likvida tillgångar, i procent av det redovisade värdet på fastigheterna i rapporten över finansiell ställning.

Marknadsvärdet på fastigheterna

Marknadsvärdet på fastigheter mätt med en extern värdering.

Fastigheter

Fastigheter som innehas enligt titel eller tomträtt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde av fastigheterna.

Hysesintäkter

Hyrorna inklusive tillägg för el, värme och andra överenskomna fastighetskostnader som betalas av hyresgästen.

Tomträtt

Rätten att använda och överföra utan begränsning, en egenskap utan att äga fastigheten. Försäljningen av en tomträtt omfattas av samma regler som försäljning av resterande egendom.

Avkastning

Driftöverskottet för en rullande 12-månaders period i procent av det redovisade värdet av fastigheterna. Driftöverskottet har justerats för innehavstiden av fastigheterna under perioden

Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av räntederivatinstrument.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag, vad avser joint ventures vid behov genom anpassning till koncernens principer.

Ändrade redovisningsprinciper

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2015. De nya redovisningsstandarden IFRS 11 har inte lett till någon påverkan på belopp eller skillnad i klassificering.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller förtidstillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers med tillämpning från och med 1 januari 2017 förutsatt att standarden blir antagen av EU. Preliminärt bedöms inte IFRS 15 påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning. Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omställningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Estancia Logistik. Bestämmande inflytande föreligger om Estancia Logistik har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (s.k. asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3.

I koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv.

Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det finns förvaltningsorganisation redovisas som ett rörelseförvärv.

Ingen uppskjuten skatt redovisas vid ett tillgångsförvärv utan fastighetens värde minskas med det belopp som, vid förvärvstillfället, avser avdrag hänförligt till uppskjuten skatt på tillgången. Den initialt frändragna uppskjutna skatten kommer därefter att påverka vid omvärderingar

på så sätt att avdrag sker från det nya verkliga värdet (vid omvärderingstillfället) med den initialt fråndragna uppskjutna skatten.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapital-instrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s.k. förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som eget kapital-instrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande görs förvärv för förvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Intäkter

Intäkter är det bruttoinflöde av ekonomiska fördelar som uppstår i ett företags ordinarie verksamhet under en period och som ökar företagets egna kapital, med undantag för ökningsar som beror på tillskott från ägarna. Intäkter ska värderas till det verkliga värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Hyresintäkter

Nettoomsättning omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade". Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas på en separat rad efter förvaltningsresultatet

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Leasing

Tillgångar som hyrs enligt operationell leasing redovisas som regel inte som tillgång i rapport över finansiell ställning. Operationella leasingavtal ger inte heller upphov till en skuld. Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. Samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Se Hyresintäkter ovan. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa bedömts ej vara väsentliga har de redovisats som operationella leasingavtal. I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Estancia Logistik upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto. Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteexponering som koncernen utsätts för.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande bokslut beräknas uppskjuten skatt baserat på den temporära skillnaden mellan förvaltningsfastighetens verkliga värde och dess skattemässiga värde. Dock beräknas inte uppskjuten skatt på skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från Rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i Rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i Rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits

En finansiell tillgång tas bort från Rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från Rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i Rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna klassificeras i kategorin låne- och kundfordringar. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Då hyres- och kundfordringarnas löptid är kort, redovisas de till nominellt belopp. Hyres- och kundfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder och skulder till koncernföretag, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat. Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat klassificeras i kategorin finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat. Derivaten redovisas till verkligt värde enligt Nivå 2- värdering, med värdeförändringar i årets resultat.

Materiella anläggningstillgångar

En materiell anläggningstillgång redovisas i Rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla företaget och att tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I Estancia Logistik utgörs posten främst av inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur Rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Inventarier 5–20 år

Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, uppskjutna skattefordringar och förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderas om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

En prövning av värdet av förfallna oreglerade fordringar ska löpande göras. Så länge förlusten ej är konstaterad ska fordran och reserveringen bruttoredovisas i räkenskaper. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av förluster på liknande fordringar. Hyres- och kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

När förlusten är konstaterad ska fordran skrivas bort. Bevakning av bortskrivna fordringar kan bli aktuella t.ex. innan en konkurs är avslutad. Kostnaden för hyres- och kundförluster ska i resultaträkningen påverka driftnettot.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive kassaflödesanalys koncernen.

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

Finansiella instrument

Moderbolaget redovisar inte finansiella instrument i enlighet med IAS 39 och den standardens kategorier. Långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, liksom långfristiga räntebärande skulder. Fordringar och finansiella skulder som är kortfristiga redovisas till nominellt belopp, eftersom löptiden är kort och effekt av diskontering oväsentlig. De finansiella tillgångarna bedöms löpande avseende eventuellt behov av nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.