



Verksamhetsbolag

ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 2 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2016

PERIODEN JANUARI – MARS 2016 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade till 9,6 miljoner kronor (6,5 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto förbättrades med 2,3 miljoner kronor till 6,8 (4,5) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade till 2,5 (0,4) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -5,2 (-1,4) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2,6 (0,4) miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret, i ombyggnationer för hyresgäster, investerat 0,9 (4,3) miljoner kronor i koncernens fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 432,0 miljoner kronor (433,5 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 145,1 (138,3) miljoner kronor. Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -6,8 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter	9,6	6,5	33,6	32,3
Driftnetto	6,8	4,5	25,0	23,6
Förvaltningsresultat	2,5	0,4	7,8	5,4
Totalresultat	-5,2	-1,4	32,6	7,4
Förvaltningsfastigheter	432,0	235,0	433,5	230,0
Kapitalandelslån	145,1	141,1	138,3	138,3
Skulder till kreditinstitut	235,2	135,7	233,3	130,7
Balansomslutning	442,6	303,7	447,3	300,1
Nyckeltal i % (för definition se sid 20)				
Överskottsgrad	71	70	75	73
Direktavkastning	6,4	7,7	6,5	7,4
Medelränta kreditinstitut	1,74	3,69	1,93	3,79
Belåningsgrad	54,4	57,7	53,8	56,8
Justerad soliditet	41,5	49,8	40,7	49,9
Ränta, kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	125,0	107,0	124,1	106,2
Marknadskurs	106,0	103,1	101,0	101,0

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

DETTA ÄR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 2 AB (PUBL)

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) etablerades år 2011 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i november 2012. Koncernens verksamhetsinriktning är att äga och förvalta kontors- och centrumfastigheter.

Koncernen äger vid periodens utgång åtta stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 34 600 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 6,25 procent, uppgick vid periodens utgång till nominellt 136,9 MSEK. Kapitalandelslånet är noterat vid Nordic

Derivatives Exchange (NDX).

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Sverigefastigheter 2 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 Sverigefastigheter 2 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Resultatutveckling

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 2,5 MSEK, vilket är en ökning med 2,1 MSEK i jämförelse med samma period föregående år. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 9,6 MSEK (6,5) och driftnettot till 6,8 MSEK (4,5).

Värdet på koncernens fastighetsportfölj ökade från 235 MSEK till 432 MSEK jämfört med första kvartalet 2015, där 167,1 MSEK är hänförliga till fastighetsförvärv och fastighetsinvesteringar och resterande 29,9 MSEK är hänförliga till omvärderingar av fastigheter. Såväl resultat som kassaflöde har förbättrats under perioden som en effekt av lägre räntor på koncernens skulder till kreditinstitut och en förbättrad driftsekonomi.

Fastighetsförvaltningen

Den löpande fastighetsförvaltningen har under perioden varit inriktad på att förbättra fastighetsportföljens intäkter och kostnader genom bland annat omförhandlade hyresavtal och genomförda hyresgästanpassningar mot högre hyror.

I fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping gick en mindre hyresgäst i konkurs under inledningen av det nya året. Detta i kombination med att Nordea lämnade sin lokal under hösten 2015 har resulterat i att vi undersökt

möjligheterna och konstaterat att vi kan konvertera de vakanta ytorna till attraktiva butiksytor och därigenom säkerställa ytterligare expansionsyta för såväl nya som befintliga hyresgäster i fastigheten. Vi har idag ett antal pågående diskussioner med potentiella hyresgäster och vår bedömning är att vi under innevarande år skall teckna nya hyresavtal avseende de vakanta ytorna.

Vi har under innevarande period även omförhandlat två större hyresavtal i Motala som har resulterat i att vi säkerställt expansionen för en av våra befintliga hyresgäster samtidigt som vi möjliggjort en minskning av den förhyrda arean för en annan. I samband med omförhandlingarna tecknades nya hyresavtal på 6 år respektive 8 år.

Vi har under de senaste åren aktivt arbetat med att omförhandla och höja standarden i våra lokaler. Sedan starten av bolaget har totalt 20 MSEK investerats i befintliga fastigheter, vilket får genomslag i värderingarna på våra fastigheter.

Fastighetsmarknaden

Under perioden har vi upplevt en fortsatt hög aktivitet i fastighetsmarknaden. Antalet affärer under första kvartalet har varit något färre än under sista kvartalet 2015 men i stället är trenden att storleken på varje enskild transaktion ökar. Detta sannolikt som en effekt av den goda likviditet som finns på marknaden, från såväl investerare som från banker. Ett tydligt exempel på en större affär var Castellums stora förvärv av Norrporten i april. Fastigheter för cirka 26 miljarder kronor ingick i affären som blir en av Sveriges största genom tiderna. Även det utländska intresset är starkare än på flera år och det är kontors-, handels-, och logistikfastigheter som är mest efterfrågade.

Fastighetsmarknaden karaktäriseras även av allt snabbare budprocesser där även objekt i mindre attraktiva lägen allt oftare "följer med" när större portföljer byter ägare. Denna marknadssituation kan skapa intressanta investeringsmöjligheter i fastigheter i storleksordningen 50-100 Mkr, dvs. i ett prissegment som just nu inte upplevs vara det mest prioriterade för de större fastighetsaktörerna.

NAV-värde

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan april 2013 noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX). Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av det ackumulerade resultatet efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. NAV-värdet syftar till att visa det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid varje rapporttillfälle och där beräkningen är baserad på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett

pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Vid rapportperiodens utgång uppgick NAV-värdet till 125,0% att jämföra med marknadskursen som vid samma tidpunkt var 106,0%.

Framtidsutsikter

Bolaget har ett bra utgångsläge för att verksamhetsåret 2016 skall fortsätta utvecklas i en positiv riktning för såväl våra hyresgäster som för våra investerare. Våra fastigheter har en god driftsekonomi vilket ger goda förutsättningar för att generera stabila kassaflöden. Samtidigt finns det en god potential för ytterligare värdeskapande i portföljen genom dels minskad vakansgrad och dels genom omförhandling av befintliga hyresavtal.

Ovanstående i kombination med en fortsatt hög aktivitet i fastighetsmarknaden tillsammans med de låga marknadsräntorna ger oss goda förutsättningar för verksamhetsåret 2016.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER JANUARI- MARS 2016

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-mars 2016. Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Balansposter inom parentes avser ställningen vid föregående årsskifte. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-mars 2016

Periodens totalresultat uppgick till -5,2 (-1,4) MSEK. Det negativa resultatet är framförallt en effekt av omvärderingen av kapitalandelslånet vilket påverkat resultat före skatt med -6,8 MSEK (föregående år var resultatpåverkan -2,9 MSEK).

Driftnettot ökade med 51 procent till 6,8 (4,5) MSEK och förvaltningsresultatet steg till 2,5 (0,4) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter påverkade resultatet med -2,4 (0,7) MSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 9,6 (6,5) MSEK främst som en följd av att koncernen vid periodens slut ägde fler fastigheter än motsvarande period föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 93 (96) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 2,8 (2,0) MSEK varav 0,6 MSEK var en effekt av det ökade fastighetsbeståndet.

Central administration

Kostnader för central administration ökade till 1,1 (0,6) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -3,2 (-3,5) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -1,1 (-1,4) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -2,1 (-2,1) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -2,4 (0,7) MSEK.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -6,8 (-2,9) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Periodens skatt 1,5 (0,4) avser i sin helhet uppskjuten skatt.

Fastigheter

Koncernens fastigheter är värderade till 432,0 (433,5) MSEK. Värdeförändringen om -1,5 MSEK har påverkats av investeringar under perioden med 0,9 MSEK och värdejustering med -2,4 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 38,4 (43,6) MSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder var vid periodens slut 380,3 (371,6) MSEK och består av skulder till kreditinstitut med 235,2 (233,3) MSEK och kapitalandelslån 145,1 (138,3) MSEK. Kapitalandelslånets nominella värde är 136,9 MSEK. Av de räntebärande skulderna avser 284,8 (278,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 95,5 (92,9) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -4,2 (-53,8) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -1,8 (15,7) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2,6 (7,8) MSEK. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 5,3 (9,5) MSEK.

Moderbolaget

Moderbolaget (Estea Sverigefastigheter 2 AB) äger vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets intäkter består av tjänster tillhandahållna dessa dotterbolag. Omsättningen uppgick under perioden till 0,6 (0,3) MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -13,2 (-1,7) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 0,0 (0,0) MSEK.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 0,6 (0,3) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under året uppgick debiterat arvode till 0,6 (0,3) MSEK.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående har under perioden investerat i kapitalandelsbevis med

mindre än 0,1 MSEK. Vid periodens slut ägde styrelse och övriga närstående kapitalandelsbevis om totalt 7,5 MSEK.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIERING

Räntebärande skulder

Genom upplåning av kapitalandelslån har bolaget en långfristig finansiering fram till utgången av år 2019. Kapitalandelslånet löper med en fast ränta om 6,25 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid periodens slut uppgick till 136,9 (136,9) MSEK. Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 235,2 (233,3) MSEK.

Koncernens totala räntebärande skulder löper med en genomsnittlig räntebindningstid om 1,4 (1,5) år. Lånen är i genomsnitt kapitalbundna i 2,2 (2,5) år. Medelräntan på koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 3,40 (3,53) procent. Kapitalandelslånets ränta utbetalas kvartalsvis i efterskott.

Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,74 (1,93) procent. Skulder till kreditinstitut med längre löptid än 12 månader, vilka uppgick till 139,7 (140,3) MSEK vid periodens utgång, redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under långfristiga skulder. Resterande skulder på 95,5 (93,0) MSEK har en löptid under 12 månader och redovisas som "Kortfristiga skulder till kreditinstitut". Normalt kan krediterna förlängas av kreditgivande bank men villkoren kan förändras både avseende räntemarginaler och amorteringskrav. En ökning/sänkning av de korta marknadsräntorna med

en procentenhet skulle höja/minska koncernens genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procentenheter vilket motsvarar 2,0 MSEK per år.

Kapitalandelslån

Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som en finansiell kostnad och uppgick under perioden till 2,1 (2,1) MSEK.

Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde vilket innebär att lånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid periodens utgång. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och ingår i posten "Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument". Kapitalandelslånets värdeförändring under perioden uppgick till -6,8 (-2,9) MSEK och är en effekt av att slutkursen ökat till 106,0 procent från 101,0 procent (av nominellt värde 136,9 MSEK) vid utgången av föregående period.

Kapitalandelslånets realiserade värdeförändring påverkar även balansräkningens redovisade värde av skulden för kapitalandelslånet. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslånet är dock kopplat till summan av koncernens sammanlagda ackumulerade resultat och lånets nominella värde. Summa återbetalning av kapitalandelslånet på återbetalningsdagen kan således komma att både överstiga och understiga periodens redovisade skuld.

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 13 690 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 136,9 MSEK. Endast en serie av kapitalandelsbevis har emitterats och ISIN kod för dessa är SE0004867331.

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 6,25 procent), men också extra utdelning (vinstutdelning) 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 Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS1. Noterad volym uppgår till 136,9 MSEK. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (6,25 procent), ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen kan innehas via alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

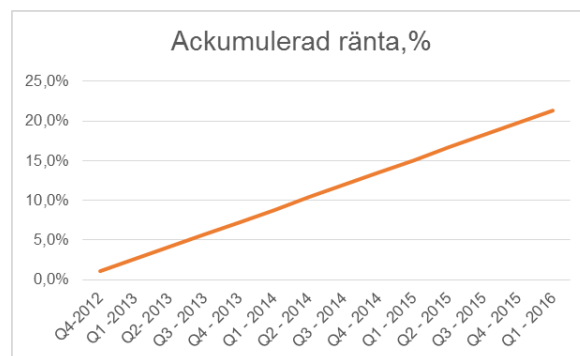
Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde, vilket baseras på slutkursen vid periodens slut. Slutkursen på balansdagen var 106,0 procent (föregående års slutkurs var 101,0 procent) motsvarande 145,1 MSEK vilket inneburit en värdeökning i jämförelse med utgången av föregående år och periodens resultateffekt uppgick därmed till -6,8 MSEK (föregående år -2,9 MSEK).

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkurs på bokslutsdagen. Slutkursen på bokslutsdagen uppgick till 106,0 procent av nominellt belopp.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,40 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 utgång uppgick till 19,8 procent (se diagram nedan) motsvarande 27,1 MSEK.



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 ska 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 har en skyldighet att senast 2017-04-01 påbörja arbetet med att avyttra samtliga investeringar, reglera alla externa skulder och förpliktelser samt placera resterande medel på räntebärande konto. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen översända en av bolaget upprättad, och 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 principer som anges i de Allmänna villkoren för Esteas kapitalandelslån.

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen, och 75 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.estease.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). 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

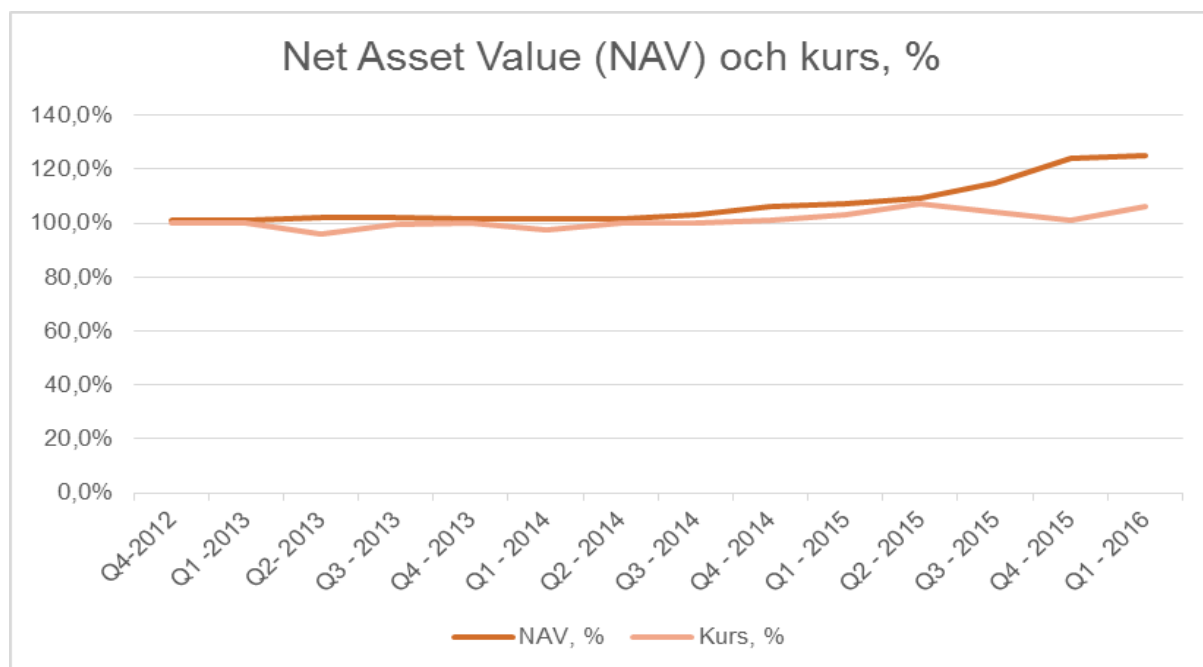
Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser. Intertrust har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma 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 kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,40 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Per 2016-03-31 har räntor om totalt 29,2 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Utöver räntan har koncernen ett eget kapital om 38,4 MSEK.

Net Asset Value (NAV)

Estea Sverigefastigheter 2 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 13 690 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 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 125,0 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 avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Typ av fastigheter

Handel-, kontors- och centrumfastigheter

Inom kategorin handel-, kontors- och centrumfastigheter ryms fastigheter med många olika karaktärsdrag. Generellt kan man tala om två ytterligheter, varav den ena utgörs av moderna och uppdaterade fastigheter som normalt erbjuder flexibla och effektiva ytor som enkelt kan anpassas till olika hyresgästers specifika behov. Den andra utgörs av äldre fastigheter som inte uppdaterats och inte uppfyller dagens krav på standard och således i vissa fall kan vara svåra att hyra ut och därför kräver omfattande investeringar för att uppnå en modern standard.

På fastighetsmarknaden görs ofta stor skillnad mellan A, B och C läge, vilket klassificerar fastighetens belägenhet och attraktionskraft. Tillgång till allmänna kommunikationer och kollektivtrafik är en viktig parameter för att avgöra attraktionskraften hos 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 av modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsomförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort, men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden.

Investeringar

Under perioden har inga nya fastigheter förvärvats. I Klädeshandlaren 15 har investeringar i hyresgäst Anpassningar genomförts med 0,9 MSEK.

Fastigheter

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet 8 (5) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 34 600 kvm (20 500 kvm). Av uthyrningsbar area utgjorde butikslokaler cirka 76 procent, kontorslokaler 13 procent och lager och övriga areor utgjorde 11 procent.

I Motala är fastigheterna belägna i Bråstorp handelsområde där koncernen äger totalt sex fastigheter i området. Samtliga fastigheter är uppförda 2007 eller senare och uppfyller de krav som idag ställs på moderna handelsfastigheter.

I Nyköping är fastigheten en centrumfastighet belägen på gågatan mitt i Nyköping. Merparten av fastighetens uthyrningsbara area utgörs av butiksytor som är uthyrda till företag såsom Dressman, Clas Ohlson och KappAhl. Totalt har koncernen investerat cirka 20 MSEK i fastigheten sedan förvärvet år 2012.

I Västberga industriområde är fastigheten Vreten 12 belägen. Fastigheten ligger i ett område som med sin närhet till E4:an och centrala Stockholm är attraktiv för flera olika kategorier av hyresgäster.

Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Motala, Nyköping samt Stockholm.



Hyresgäster

Koncernen har 53 kommersiella hyreskontrakt vilka ger en god riskspridning avseende kontraktsstorlek, hyresgäster, och bransch. Koncernens 10 största hyresgäster hyr areor motsvarande 57 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till cirka 58 procent av hyresvärdet exklusive hyrestillägg. Koncernens enskilt största hyresgäst hyr cirka 17 procent av uthyrningsbara areor och står för cirka 18 procent av hyresintäkterna.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till cirka 3 640 kvm motsvarande cirka 10,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 93 (99) procent. Av koncernens totala vakanser avser cirka 2 500 kvm vakans i fastigheten Vreten 12 vilken förvärvades i april 2015. För den vakanta ytan har koncernen erhållit en hyresgaranti som löper till april 2017.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 2,9 (2,5) år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 37,0 (37,5 vid utgången av föregående period) MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Värdering, grunder

Estea Sverigefastigheter 2 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 värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid 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 om 2,0 procent.

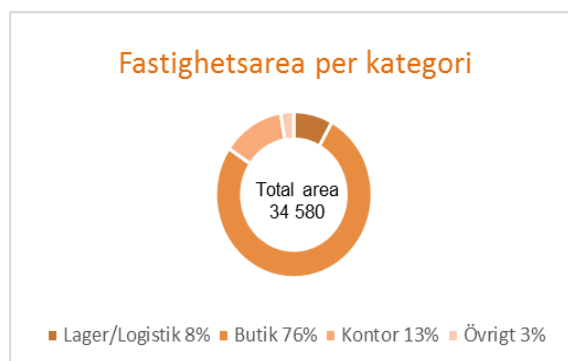
Med begreppet marknadsvärde avses ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning.

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden har under år 2016 har präglats av fortsatt hög aktivitet. Fastigheterna har vid periodens slut värderats internt. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,5 (6,5) procent baserat på en vägd direktavkastning om 28,1 (28,0) MSEK år ett och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 432,0 (433,5) MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2016	År 2015	Antal
Fastigheter 1 januari	433,5	230,0	8 (5)
+ Förvärv av fastigheter	-	159,1	- (3)
+ Ny- till- och ombyggnation	0,9	11,4	-
+/- Värdeförändringar	-2,4	33,0	-
Fastighetsvärde 31 mar/31 dec	432,0	433,5	8 (8)



Fastighetsportfölj 2016-03-31

Klädeshandlaren 15



Blåbäret 2



Lingonet 3



Slånbäret 1



Tranbäret 4



Tranbäret 3



Lingonet 2



Vreten 12



Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Klädeshandlaren 15	Nyköping	Centrum	1962	5 879	12 234
Blåbäret 2	Motala	Bråtorps handelsområde	2008/2012	3 258	1 288
Lingonet 3	Motala	Bråtorps handelsområde	2007/2011	7 229	1 500
Slånbäret 1	Motala	Bråtorps handelsområde	2012	6 976	2 000
Tranbäret 4	Motala	Bråtorps handelsområde	2011	12 851	3 482
Tranbäret 3	Motala	Bråtorps handelsområde	2011	8 000	2 360
Lingonet 2	Motala	Bråtorps handelsområde	2007	15 488	3 318
Vreten 12	Stockholm	Västberga	1955	3 976	8 398
Summa				63 657	34 580

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 dec	2014 1 jan-31 dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	9,6	6,5	33,6	32,3	36,7
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-2,3	-1,6	-6,5	-6,6	-7,2
Underhållskostnader	-	-	-0,3	-0,4	-0,3
Fastighetsskatt	-0,5	-0,4	-1,8	-1,7	-1,9
Driftnetto	6,8	4,5	25,0	23,6	27,3
Central administration	-1,1	-0,6	-3,1	-2,9	-3,6
Finansiella intäkter	-	-	0,1	-	0,1
Finansiella kostnader	-3,2	-3,5	-14,2	-15,3	-13,8
Summa	-4,3	-4,1	-17,2	-18,2	-17,3
Förvaltningsresultat	2,5	0,4	7,8	5,4	10,0
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-2,4	0,7	33,0	-1,7	29,9
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-	5,2	-
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument och derivat	-6,8	-2,9	0,6	-1,9	-3,3
Resultat före skatt	-6,7	-1,8	41,4	7,0	36,6
Skatt	1,5	0,4	-8,8	0,4	-7,8
Periodens / årets resultat	-5,2	-1,4	32,6	7,4	28,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	-5,2	-1,4	32,6	7,4	28,8

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	432,0	235,0	433,5	230,0
Uppskjuten skattefordran	-	0,6	-	0,2
Summa anläggningstillgångar	432,0	235,6	433,5	230,2
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	5,3	4,6	4,3	6,6
Kassa och bank	5,3	63,5	9,5	63,3
Summa omsättningstillgångar	10,6	68,1	13,8	69,9
Summa tillgångar	442,6	303,7	447,3	300,1
Eget kapital och skulder				
Eget kapital inkl. periodens resultat	38,4	10,2	43,6	11,6
Summa eget kapital	38,4	10,2	43,6	11,6
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	7,1	-	8,6	-
Skulder till kreditinstitut	139,7	-	140,3	-
Kapitalandelslån	145,1	141,1	138,3	138,3
Summa långfristiga skulder	291,9	141,1	287,2	138,3
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	95,5	135,7	93,0	130,7
Derivat	-	0,6	-	0,6
Övriga kortfristiga skulder	16,8	16,1	23,5	18,9
Summa kortfristiga skulder	112,3	152,4	116,5	150,2
Summa eget kapital och skulder	442,6	303,7	447,3	300,1
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	264,0	152,5	264,0	152,5
Eventualförpliktelser	-	-	-	-

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-01-01	1,0	0,6	10,0	11,6
Totalresultat januari-mars 2015	-	-	-1,4	-1,4
Eget kapital delårsrapport mars	1,0	0,6	8,6	10,2
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-0,6	-	-0,6
Totalresultat april-december 2015	-	-	34,0	34,0
Eget kapital 2015-12-31	1,0	-	42,6	43,6
Totalresultat januari-mars 2016	-	-	-5,2	-5,2
Eget kapital 2016-03-31	1,0	-	37,4	38,4

*Eget kapital tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2016 3 mån 1 jan-31 mar	2015 3 mån 1 jan-31 mar	2015 12 mån 1 jan-31 dec	2014 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	6,8	4,5	25,0	23,6
Central administration	-1,1	-0,6	-3,1	-2,9
Erhållen ränta	-	-	0,1	-
Betald ränta	-3,1	-3,5	-14,2	-15,0
Betald skatt	-	-	-	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2,6	0,4	7,8	5,3
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-1,0	2,0	2,2	-
Ökning + /minskning – av rörelseskulder	-3,4	-2,8	5,7	-1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,8	-0,4	15,7	3,6
Försäljning av fastighet	-	-	-	58,9
Investeringar i fastigheter	-0,9	-4,3	-170,5	-82,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,9	-4,3	-170,5	-23,6
Utdelning	-	-	-0,6	-
Upptagande av lån	-	6,0	107,0	44,9
Amorteringar av lån	-1,5	-1,1	-5,4	-1,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,5	4,9	101,0	43,7
Periodens kassaflöde	-4,2	0,2	-53,8	23,7
Likvida medel vid periodens ingång	9,5	63,3	63,3	39,6
Likvida medel vid periodens utgång	5,3	63,5	9,5	63,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 dec	2014 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	0,6	0,3	2,1	1,9
Övriga externa kostnader	-0,8	-0,5	-2,9	-2,8
Rörelseresultat	-0,2	-0,2	-0,8	-0,9
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	10,0
Resultat från derivat	-	-	0,6	-
Finansiella intäkter	1,1	0,4	3,7	3,1
Finansiella kostnader	-2,1	-2,3	-9,3	-8,5
Resultat efter finansiella poster	-1,2	-2,1	-5,8	3,7
Värdeförändringar				
Värdeförändring aktier	-5,5	2,8	46,5	1,3
Värdeförändring finansiella instrument	-6,8	-2,9	-	-1,4
Resultat efter värdeförändringar	-13,5	-2,2	40,7	3,6
Bokslutsdispositioner				
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	3,6	1,8
Resultat före skatt	-13,5	-2,2	44,3	5,4
Skatt	0,3	0,5	0,6	1,0
Periodens resultat	-13,2	-1,7	44,9	6,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-13,2	-1,7	44,9	6,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	113,4	68,3	118,9	65,5
Fordringar hos koncernföretag	70,4	25,9	70,4	25,8
Uppskjutna skattefordringar	2,7	1,8	2,4	1,8
Summa anläggningstillgångar	186,5	96,0	191,7	93,1
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	1,2	1,0	-	1,9
Fordringar hos koncernföretag	10,6	5,9	9,6	4,4
Kassa och bank	-	51,5	-	55,8
Summa omsättningstillgångar	11,8	58,4	9,6	62,1
Summa tillgångar	198,3	154,4	201,3	155,2
Eget kapital och skulder				
Eget kapital inklusive periodens resultat	42,8	9,5	56,0	11,7
Långfristiga skulder				
Långfristigt kapitalandelslån	145,1	141,1	138,3	138,3
Summa långfristiga skulder	145,1	141,1	138,3	138,3
Kortfristiga skulder				
Skulder hos koncernföretag	3,9	0,6	3,6	0,8
Derivat	-	0,6	-	0,6
Kortfristiga skulder	6,5	2,6	3,4	3,8
Summa kortfristiga skulder	10,4	3,8	6,0	5,2
Summa eget kapital och skulder	198,3	154,4	201,3	155,2
Ställda panter och säkerheter				
Ansvarförbindelser (borgen dotterföretag)	230,7	180,7	232,3	180,7

NYCKELTAL

	2016 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 dec	2014 1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter	8	5	8	5
Uthyrningsbar area, kvm	34 580	20 504	34 580	20 492
Hysesvärde, MSEK	39,8	25,5	39,4	25,2
Verkligt värde fastigheter, MSEK	432,0	235,0	433,5	230,0
Driftnetto, MSEK	6,8	4,5	25,0	23,6
Direktavkastning, %	6,4	7,7	6,5	7,4
Överskottsgrad, %	71	70	75	73
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,9	2,5	3,2	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	99	96	99
Uthyrningsgrad yta, %	89	100	92	100
Finansiella nyckeltal				
Medelränta kreditinstitut, %	1,74	3,69	1,93	3,79
Kapitalbindning, år	2,2	2,8	2,5	3,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	1,1	1,6	1,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,5	2,8	3,9	2,8
Belåningsgrad, %	54,4	57,7	53,8	56,8
Soliditet, %	8,7	3,3	9,7	3,9
Justerad soliditet, %	41,5	49,8	40,7	49,9
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	136,9	136,9	136,9	136,9
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	21,35	15,09	19,79	13,54
NAV-värde, %	125,0	107,0	124,1	106,2
Marknadskurs, %*	106,0	103,1	101,0	101,0

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556865-2894, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm. Bolagets kapitalandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS1. Noterad volym uppgår till 136,9 miljoner kronor.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla främst kontors- och centrumfastigheter i Sverige.

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-mars 2016.

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

Grunder för redovisningen

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

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

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 redovisningen för 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 delårsrapport utförligt beskrivet i 2015 års årsredovisning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

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 2015. Den realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2015 kvarstår. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 16 och 17 i 2015 års årsredovisning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden har eliminerats i koncernredovisningen.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier och lånefordringar som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort. 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 1.

Kortfristiga fordringar

I koncernen återfinns framförallt kundfordringar, fordringar hos moder- och koncernbolag samt övriga fordringar. Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

Kassa och bank

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden hos bank på bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet samt räntederivat. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 1 vilket innebär noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med de skattesatser som förväntas gälla för den period då

tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventualförpliktelse kan även utgöras av en befintlig förpliktelse som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas alternativt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 0,6 (0,3) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under året uppgick debiterat arvode till 0,6 (0,3) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

I samband med utgivandet av kapitalandelslånet har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånet på samma villkor som övriga investerare. Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående har under perioden investerat i kapitalandelsbevis med mindre än 0,1 MSEK. Vid periodens slut ägde styrelse och övriga närstående kapitalandelsbevis om totalt 7,5 MSEK.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 19 maj 2016

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Definitioner Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, %

Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig kontraktstid, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area, kvm

Fastighetens totala uthyrningsbara area vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Definitioner Finansiella nyckeltal

Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %

Akkumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat kapitalandelslån.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Emitterat kapitalandelslån, MSEK

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i relation till räntekostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet.

Justerad soliditet, %

Eget kapital med tillägg för redovisat värde av kapitalandelslån i förhållande till balansomslutningen.

Kapitalbindning, år

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande skulder innan lånen förfaller till återbetalning/refinansiering.

Marknadskurs, %

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor).

Medelränta kreditinstitut, %

Genomsnittlig ränta på bolagets totala räntebärande skulder exkl. kapitalandelslån vid periodens utgång.

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 vad som i övrigt följer av de Allmänna villkoren. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor).

Ränta kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader för kapitalandelslånet, i relation till räntekostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kalendarium

Långivarmöte	23 maj 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	6 juli 2016
Delårsrapport april-juni 2016	30 augusti 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	5 oktober 2016
Delårsrapport juli-september 2016	22 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	23 februari 2017

www.estea.se

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

Ytterligare information kan erhållas av VD David Ekberg telefon 08-679 05 00 eller ekonomichef Gerry Sommensjö telefon 08-679 05 00.

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se