



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

Räkenskapsåret 2016

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 37,3 miljoner kronor (33,6 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot förbättrades med 1,6 miljoner kronor till 26,6 (25,0) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,8 (7,8) miljoner kronor vilket är en ökning med 25 procent.
- Periodens totalresultat var -14,6 (32,6) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9,8 (7,8) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med -2,7 (33,0) miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret investerat 49,2 (170,5) miljoner kronor i nya och befintliga fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 480,0 miljoner kronor (433,5 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 164,3 miljoner kronor (138,3 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -26,0 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 130,3 procent (124,1 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter	37,3	33,6	32,3	21,6
Driftnetto	26,6	25,0	23,6	13,8
Förvaltningsresultat	9,8	7,8	5,4	-
Totalresultat	-14,6	32,6	7,4	2,3
Förvaltningsfastigheter	480,0	433,5	230,0	248,0
Kapitalandelslån	164,3	138,3	138,3	136,9
Skulder till kreditinstitut	270,2	233,3	130,7	137,0
Eget kapital	29,0	43,6	11,6	4,1
Balansomslutning	494,8	447,3	300,1	292,3
Nyckeltal i % (för definition se sid 19-21)				
Ekonomisk uthyrningsgrad	90	96	99	96
Överskottsgrad	71	75	73	64
Direktavkastning	6,0	6,5	7,4	6,7
Medelränta kreditinstitut	1,75	1,93	3,79	3,76
Belåningsgrad	56,3	53,8	56,8	55,2
Justerad soliditet	39,1	40,7	49,9	48,2
Ränta, kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	130,3	124,1	106,2	101,4
Marknadskurs	120,0	101,0	101,0	100,0

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har avtal ingåtts om att avyttra fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping till ett underliggande fastighetsvärde om 190 miljoner kronor. Frånträde är planerat till den 7 mars 2017.

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 ägde vid periodens utgång nio stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 37 500 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

Verksamhetsåret 2016 har utvecklats i fortsatt positiv riktning med ökade hyresintäkter, förbättrat driftnetto och förvaltningsresultat. Under året har vi genomfört omfattande investeringar i samband med nyuthyrningar och värdehöjande åtgärder. Likt 2015 har även 2016 varit ett år då fastighetsmarknaden har utvecklats positivt. Vi kan notera rekordhöga transaktionsvolymerna och prisuppgångar i nästan samtliga fastighetssegment, vilket har haft en positiv inverkan på koncernens fastigheter.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och

Kassaflöde 2016

År 2016 var ett fortsatt starkt år för Estea Sverigefastigheter 2 AB. Koncernens fastighetsportfölj ökade med cirka 10,7 procent från 433,5 MSEK till 480,0 MSEK, där 29,9 MSEK är hänförligt till nya fastighetsförvärv. Såväl resultat som kassaflöde har förstärkts under året. Hyresintäkterna har under året ökat med cirka 11 procent och uppgick till 37,3 MSEK. Driftnettot ökade från 25,0 MSEK till 26,6 MSEK och förvaltningsresultatet ökade från 7,8 MSEK till 9,8 MSEK. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 9,8 (7,8) MSEK.

Fastighetsportföljen

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 480,0 MSEK, vilket är en ökning med 46,5 MSEK jämfört samma period 2015. Fastighetsportföljen omfattar totalt nio fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 37 500 kvm. Samtliga fastigheter är belägna i etablerade och väl fungerande delmarknader och som vi tror har goda förutsättningar att utvecklas bra de kommande åren. Den genomsnittliga kontraktstiden för koncernens hyresavtal uppgår till 3,2 år och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 90 procent.

Fastighetsförvaltningen

Under året har vi i fastighetsportföljen investerat 49,2 MSEK, varav 29,9 MSEK avser förvärv av nya fastigheter och 19,3 MSEK är investeringar i befintligt bestånd. Efter en period av relativt omfattande investeringar går vi nu in i en mer renodlad förvaltningsfas av koncernens fastigheter.

Koncernens finansiella ställning

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut till cirka 270,2 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet av fastighetsportföljen motsvarar en belåningsgrad om cirka 56,3 procent.

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 130,3 procent att jämföra med 124,1 procent föregående år.

Händelser efter periodens utgång samt genomförda och planerade försäljningar av fastigheter

Som vi meddelade under september har vi inlett en process för att avyttra fastigheterna som ingår i bolagets portfölj. Estea AB har, efter samråd och dialog med externa rådgivare, gjort bedömningen att det finns goda förutsättningar för att avyttra koncernens fastigheter. Bakomliggande avgörande faktorer är bl.a. en fortsatt hög marknadsaktivitet samt att koncernens fastigheter,

genom det utvecklings- och förädlingsarbetet som vi genomfört, utgör en intressant investeringsportfölj för ett flertal potentiella köpare.

Som ett första steg i denna process har vi efter periodens utgång ingått avtal om att avyttra fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping till ett underliggande fastighetsvärde om 190 miljoner kronor. Uppnått försäljningspris är i linje med det i koncernen redovisade marknadsvärdet på fastigheten. Frånträde är planerat till den 7 mars 2017.

Arbetet med försäljning av koncernens övriga fastigheter pågår och vår yttersta målsättning är att uppnå bästa möjliga resultat med hänsyn tagen till försäljningspris, köpare och affärsstruktur. Efter att koncernens samtliga

fastigheter är avyttrade kommer det av moderbolaget emitterade kapitalandelslånet att återbetalas till dess långivare. Återbetalningsbeloppet för kapitalandelslånet är en funktion av slutligt uppnått försäljningspris för samtliga fastigheter och fastställs därför först när samtliga eventuella överlåtelser är genomförda.

Kommande eventuella försäljningar samt tidplan för återbetalning av kapitalandelslånet kommer att kommuniceras så snart vi kommit längre in i försäljningsarbetet.

David Ekberg

VD

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER JANUARI-DECEMBER 2016

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-december 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-december 2016

Periodens totalresultat uppgick till -14,6 (32,6) MSEK.

Driftnettot ökade till 26,6 (25,0) MSEK och förvaltningsresultatet steg till 9,8 (7,8) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med -2,7 (33,0) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med -26,0 (-) MSEK.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 3,7 MSEK till 37,3 (33,6) MSEK. Intäktsökningen är till största del en effekt av att koncernen under hela perioden har ägt fastigheterna Vreten 12, Lingonet 2 och Tranbäret 3 jämfört med perioden föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 90 (96) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 10,7 (8,6) MSEK. Fastighetskostnaderna ökade med 2,1 MSEK varav 1,2 MSEK var en effekt av det utökade fastighetsbeståndet i jämförelse med samma period föregående år.

Central administration

Kostnader för central administration var 3,7 (3,1) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -13,1 (-14,2) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -4,5 (-5,6) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -8,6 (-8,6) MSEK. Det förbättrade finansnettot är framför allt en effekt av att medelräntan på skulderna till kreditinstitut sjunkit till 1,75 procent vid periodens utgång jämfört med 1,93 procent vid motsvarande periods utgång föregående år.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -2,7 (33,0) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -26,0 (0,6) MSEK varav värdeförändring av kapitalandelslånet var -26,0 (-) MSEK och värdeförändring av räntederivat var - (0,6) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 4,3 (-8,8) och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 480,0 (433,5) MSEK. Värdeförändringen har påverkats av investeringar under perioden med 49,2 (170,5) MSEK och värdejustering med -2,7 (33,0) MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 29,0 (43,6) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 434,5 (371,6) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 164,3 (138,3) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 270,2 (233,3) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 279,8 (278,6) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 154,7 (93,0) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -2,6 (-53,8) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 9,7 (14,7) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9,8 (7,8) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 6,9 MSEK (9,5 MSEK vid utgången av år 2015).

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 2 AB ägde vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets intäkter bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 2,3 (2,1) MSEK. Periodens totalresultat var -24,2 (44,9) MSEK. Vid periodens uppgick likvida medel till mindre än <0,1 (<0,1) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) 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 2,3 (2,1) 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 2,3 (2,1) MSEK.

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

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer har under perioden investerat i kapitalandelsbevis till ett värde om nominellt 0,6 MSEK och ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 8,1 MSEK (7,5 MSEK vid utgången av föregående år).

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har avtal ingåtts om att avyttra fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping till ett underliggande fastighetsvärde om 190 miljoner kronor. Frånträdet är planerat till den 7 mars 2017.

FINANSIERING

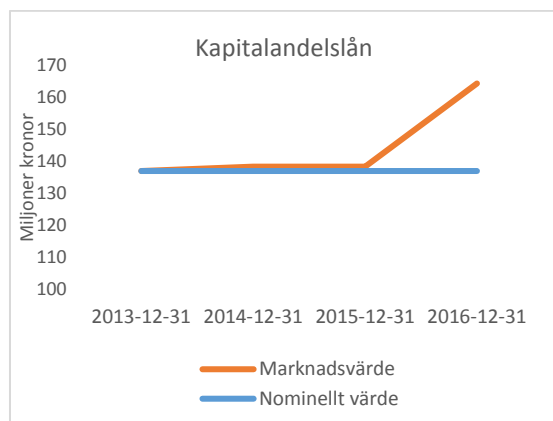
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut nio fastigheter till ett värde om 480,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

Esteas kapitalandelslån, vilket är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX), är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 13 690 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 136,9 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2019-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 120,0 procent av nominellt värde motsvarande 164,3 MSEK.



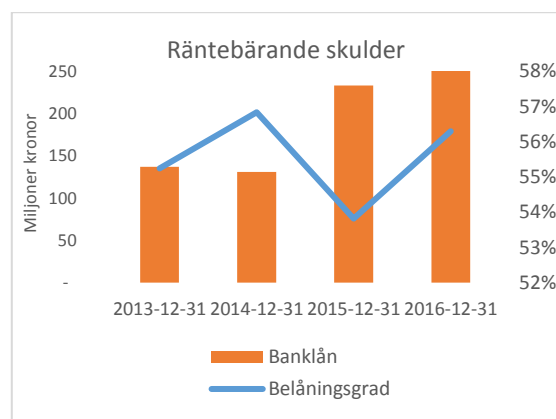
Skulder till kreditinstitut

Estea har rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 75 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Estea har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och

möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. I tabellen nedan redovisas förhållandet mellan räntebärande skulder till kreditinstitut och bolagets belåningsgrad. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 270,2 (233,3) MSEK. Under perioden har koncernen amorterat totalt 6,2 MSEK men samtidigt ökat upplåningen med 43,1 MSEK, vilket ger en nettoökning av skulder till kreditinstitut med 36,9 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,75 procent (1,93 procent jämförande period föregående år).

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 56,3 procent (53,8 procent vid utgången av föregående år).



Ränta

Förvaltningsresultatets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 1,6 MSEK vilket motsvarar en ökning med 58 räntepunkter.

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 (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på 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 investeringssparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

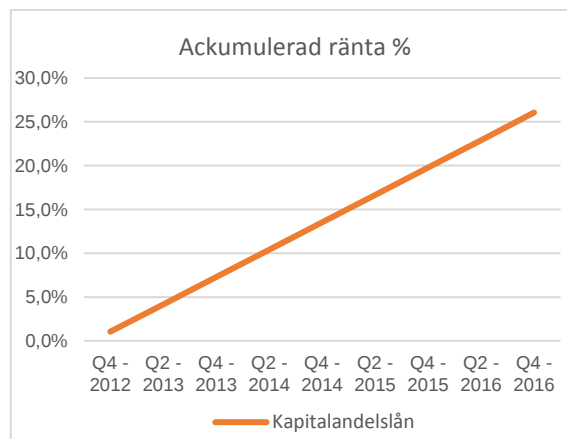
Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 164,3 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionen till 136,9 MSEK).

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 slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 31 december 2016 uppgick till 120,0 procent (101,0 procent vid utgången av föregående år) av nominellt belopp 10 000 kr. Den högre kursen jämfört med föregående år har inneburit en negativ resultateffekt i koncernens resultaträkning.

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 26,1 procent motsvarande 35,7 MSEK.

I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (10 000 kronor).



Efterställt lån

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

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen 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.estea.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.

Långvaragent och långivarmöte

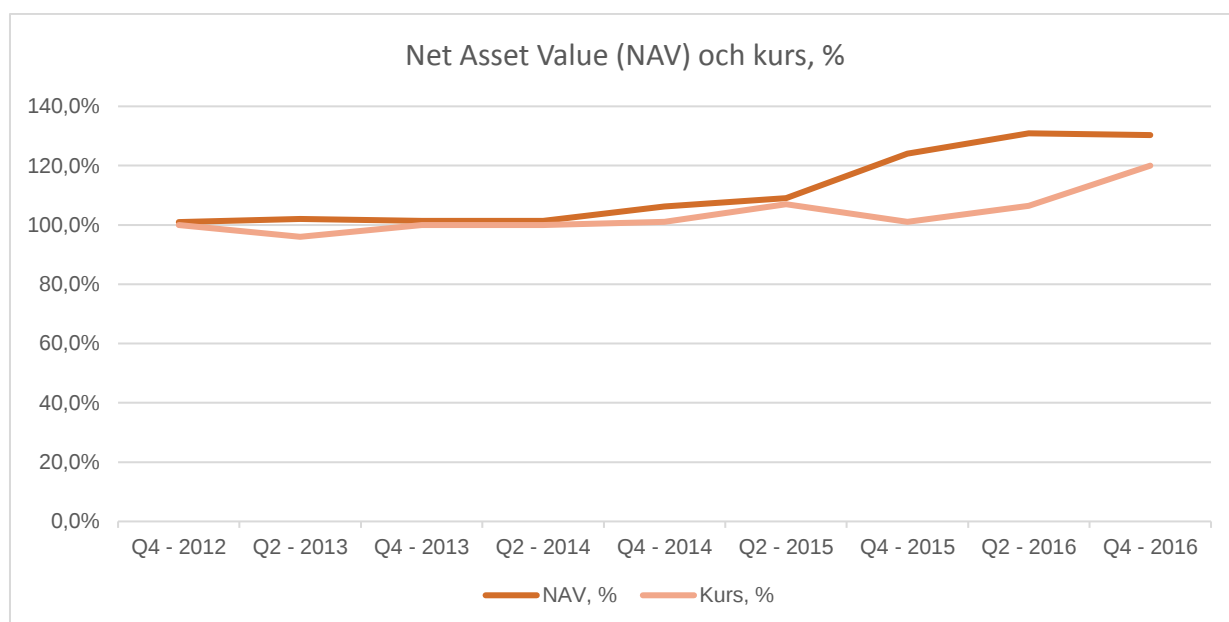
Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser. Intertrust har engagerats som långvaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långvaragent är Intertrust berättigad att företräda långgivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,40 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 35,7 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 29,0 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

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 130,3 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. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV och marknadskurs från kapitalandelslånets startdag.



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

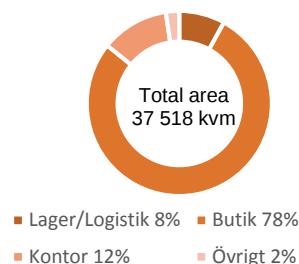
Under perioden har fastigheten Slånbäret 2 i Motala förvärvats för totalt 29,9 MSEK. Fastigheten, som är nybyggd, tillträdde 1 december och är fullt uthyrd till Ahlberg Dollarstore AB. Under året har ombyggnation för hyresgäster påbörjats i fastigheterna Klädeshandlaren 15, Vreten 12 samt i Tranbäret 4 där ombyggnationen är slutförd. Per 31 december 2016 uppgick investeringarna för hyresgäst Anpassningar till 19,3 MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2016	År 2015	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	433,5	230,0	8 (5)
+ Förvärv av fastigheter	29,9	159,1	1 (3)
+ Ny- till- och ombyggnation	19,3	11,4	-
+/- Värdeförändringar	-2,7	33,0	-
Fastighetsvärde 31 december	480,0	433,5	9 (8)

Fastigheterna

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 9 (8) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 37 500 kvm (34 580 kvm). Av uthyrningsbar area utgjorde butikslokaler cirka 78 procent, kontorslokaler 12 procent och lager och övriga areor utgjorde 10 procent.

Fastighetsarea per kategori



I Motala är fastigheterna belägna i Bråstorp handelsområde där koncernen äger totalt sju 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 27,9 MSEK i fastigheten sedan förvärvet år 2012.

Vreten 12 är belägen i Västberga industriområde 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 54 kommersiella hyreskontrakt vilka ger en god riskspridning avseende kontraktsstorlek, hyresgäster, och bransch. Koncernens 10 största hyresgäster hyr areor motsvarande 58 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till cirka 53 procent av hyresvärdet exklusive hyrestillägg. Koncernens enskilt största hyresgäst hyr cirka 16 procent av uthyrningsbara areor och står för cirka 17 procent av hyresintäkterna.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till cirka 4 577 kvm motsvarande cirka 12 procent. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid periodens slut till 10 (4) procent. Den lägre ekonomiska vakansgraden jämfört med den areamässiga vakansen är bland annat hänförlig till erhållen hyresgaranti (vilken löper till april 2017) från säljaren vid förvärvet av Vreten 12. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 3,2 (3,2) år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 37,8 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg (37,5 MSEK vid utgången av föregående år).

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.

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. Per 31 december 2016 har två av koncernens fastigheter värderats internt och sju värderats externt av Nordier. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,5 (6,5) procent baserat på en vägd direktavkastning om 31,0 (28,0) MSEK år 1 och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Det ökade fastighetsvärdet har framförallt påverkats av genomförda investeringar. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 480,0 (433,5) MSEK.

Fastighetsportfölj 2016-12-31

Klädeshandlaren 15



Blåbäret 2



Lingonet 3



Slånbäret 1



Tranbäret 4



Tranbäret 3



Lingonet 2



Vreten 12



Slånbäret 2



Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Klädeshandlaren 15	Nyköping	Centrum	1962	5 879	12 136
Blåbäret 2	Motala	Bråstorps handelsområde	2008/2012	3 258	1 288
Lingonet 3	Motala	Bråstorps handelsområde	2007/2011	7 229	1 500
Slånbäret 1	Motala	Bråstorps handelsområde	2012	6 976	2 000
Slånbäret 2	Motala	Bråstorps handelsområde	2016	13 726	3 000
Tranbäret 4	Motala	Bråstorps handelsområde	2011	12 851	3 536
Tranbäret 3	Motala	Bråstorps handelsområde	2011	8 000	2 360
Lingonet 2	Motala	Bråstorps handelsområde	2007	15 488	3 300
Vreten 12	Stockholm	Västberga	1955	3 976	8 398
Summa				77 383	37 518

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 dec	2015 1 jan-31 dec	2016 1 okt-31 dec	2015 1 okt-31 dec	2014 1 jan-31 dec
Hysesintäkter	37,3	33,6	9,5	9,3	32,3
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-7,6	-6,5	-2,3	-2,1	-6,6
Underhållskostnader	-1,1	-0,3	-0,4	0,1	-0,4
Fastighetsskatt	-2,0	-1,8	-0,5	-0,4	-1,7
Driftnetto	26,6	25,0	6,3	6,9	23,6
Central administration	-3,7	-3,1	-0,9	-0,9	-2,9
Finansiella intäkter	-	0,1	-	0,1	-
Finansiella kostnader	-13,1	-14,2	-3,6	-3,5	-15,3
Summa	-16,8	-17,2	-4,5	-4,3	-18,2
Förvaltningsresultat	9,8	7,8	1,8	2,6	5,4
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-2,7	33,0	-12,9	21,1	-1,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-	-	5,2
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument och derivat	-26,0	0,6	-6,8	4,4	1,9
Resultat före skatt	-18,9	41,4	-17,9	28,1	7,0
Skatt	4,3	-8,8	4,1	-10,6	0,4
Periodens / årets resultat	-14,6	32,6	-13,8	17,5	7,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	-14,6	32,6	-13,8	17,5	7,4

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 december	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	480,0	433,5	230,0
Uppskjuten skattefordran	-	-	0,2
Summa anläggningstillgångar	480,0	433,5	230,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7,9	4,3	6,6
Kassa och bank	6,9	9,5	63,3
Summa omsättningstillgångar	14,8	13,8	69,9
Summa tillgångar	494,8	447,3	300,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	29,0	43,6	11,6
Summa eget kapital	29,0	43,6	11,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	4,3	8,6	-
Skulder till kreditinstitut	115,5	140,3	-
Kapitalandelslån	164,3	138,3	138,3
Summa långfristiga skulder	284,1	287,2	138,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	154,7	93,0	130,7
Derivat	-	-	0,6
Övriga kortfristiga skulder	27,0	23,5	18,9
Summa kortfristiga skulder	181,7	116,5	150,2
Summa eget kapital och skulder	494,8	447,3	300,1

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
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-0,6	-	-0,6
Totalresultat januari-december 2015	-	-	32,6	32,6
Eget kapital 2015-12-31	1,0	-	42,6	43,6
Totalresultat januari-december 2016	-	-	-14,6	-14,6
Eget kapital 2016-12-31	1,0	-	28,0	29,0

*Eget kapital tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2016 12 mån 1 jan-31 dec	2015 12 mån 1 jan-31 dec	2016 3 mån 1 okt-31 dec	2015 3 mån 1 okt-31 dec	2014 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	26,6	25,0	6,3	6,9	23,6
Central administration	-3,7	-3,1	-0,9	-0,9	-2,9
Erhållen ränta	-	0,1	-	0,1	-
Betald ränta	-13,1	-14,2	-3,5	-3,7	-15,0
Betald skatt	-	-	-	-	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9,8	7,8	1,9	2,4	5,3
Ökning – /minskning + av rörelsefordringar	-3,6	2,2	-4,3	5,6	-
Ökning + /minskning – av rörelseskulder	3,5	4,7	8,6	-0,3	-1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9,7	14,7	6,2	7,7	3,6
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	58,9
Investeringar i fastigheter	-49,2	-170,5	-41,3	-3,4	-82,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49,2	-170,5	-41,3	-3,4	-23,6
Utdelning	-	-0,6	-	-	-
Upptagande av lån	39,2	107,0	19,2	-	44,9
Amorteringar av lån	-6,2	-5,4	-1,8	-1,6	-1,2
Ökning + /minskning – av checkräkningskredit	3,9	1,0	4,9	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36,9	102,0	22,3	-1,6	43,7
Periodens kassaflöde	-2,6	-53,8	-12,8	2,7	23,7
Likvida medel vid periodens ingång	9,5	63,3	19,7	6,8	39,6
Likvida medel vid periodens utgång	6,9	9,5	6,9	9,5	63,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 dec	2015 1 jan-31 dec	2016 1 okt-31 dec	2015 1 okt-31 dec	2014 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	2,3	2,1	0,6	0,6	1,9
Övriga externa kostnader	-3,4	-2,9	-1,1	-0,9	-2,8
Rörelseresultat	-1,1	-0,8	-0,5	-0,3	-0,9
Finansiella poster					
Resultat från derivat	-	0,6	-	0,6	-
Finansiella intäkter	4,6	3,7	1,2	1,2	13,2
Finansiella kostnader	-8,7	-9,3	-2,2	-2,3	-8,6
Resultat efter finansiella poster	-5,2	-5,8	-1,5	-0,8	3,7
Värdeförändringar					
Värdeförändring aktier	0,3	46,5	-16,9	25,2	1,3
Värdeförändring finansiella instrument	-26,0	-	-6,8	3,8	-1,4
Resultat efter värdeförändringar	-30,9	40,7	-25,2	28,2	3,6
Bokslutsdispositioner					
Erhållna/lämnade koncernbidrag	7,1	3,6	7,1	3,6	1,8
Resultat före skatt	-23,8	44,3	-18,1	31,8	5,4
Skatt	-0,4	0,6	-1,2	0,6	1,0
Periodens resultat	-24,2	44,9	-19,3	32,4	6,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-24,2	44,9	-19,3	32,4	6,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 december	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	120,2	118,9	65,5
Fordringar hos koncernföretag	80,8	70,4	25,8
Uppskjutna skattefordringar	2,0	2,4	1,8
Summa anläggningstillgångar	203,0	191,7	93,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	0,3	-	1,9
Fordringar hos koncernföretag	13,8	9,6	4,4
Kassa och bank	-	-	55,8
Summa omsättningstillgångar	14,1	9,6	62,1
Summa tillgångar	217,1	201,3	155,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	31,8	56,0	11,7
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	164,3	138,3	138,3
Summa långfristiga skulder	164,3	138,3	138,3
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	8,9	3,6	0,8
Checkräkningskredit	-	1,0	-
Derivat	-	-	0,6
Kortfristiga skulder	12,1	2,4	3,8
Summa kortfristiga skulder	21,0	7,0	5,2
Summa eget kapital och skulder	217,1	201,3	155,2

NYCKELTAL

	2016	2015	2016	2015	2014
	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec	1 okt-31 dec	1 okt-31 dec	1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	9	8	9	8	5
Uthyrningsbar area, kvm	37 518	34 580	37 518	34 580	20 492
Hysesvärde, MSEK	41,8	39,4	41,8	39,4	25,2
Förvaltningsfastigheter, MSEK	480,0	433,5	480,0	433,5	230,0
Driftnetto, MSEK	26,6	25,0	6,3	6,9	23,6
Direktavkastning, %	6,0	6,5	5,6	6,5	7,4
Överskottsgrad, %	71	75	67	74	73
Hysesduration, år	3,2	3,2	3,2	3,2	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	96	90	96	99
Uthyrningsgrad yta, %	88	92	88	92	100
Finansiella nyckeltal					
Medelränta kreditinstitut, %	1,75	1,93	1,75	1,93	3,79
Kapitalbindning, år	1,7	2,5	1,7	2,5	3,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,7	1,6	1,5	1,7	1,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,0	3,9	3,8	4,5	3,1
Belåningsgrad, %	56,3	53,8	56,3	53,8	56,8
Soliditet, %	5,9	9,7	5,9	9,9	3,9
Justerad soliditet, %	39,1	40,7	39,1	40,7	49,9
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	136,9	136,9	136,9	136,9	136,9
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	26,1	19,8	26,1	19,8	13,54
NAV-värde, %	130,3	124,1	130,3	124,1	106,2
Marknadskurs, %*	120,0	101,0	120,0	101,0	101,0

*Avser noterad slutkurs på NDX den 30 september 2016.

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 rapport omfattar perioden januari-december 2016.

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

Grunder för redovisningen

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

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

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i 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 rapport utförligt beskrivet i 2015 års årsredovisning.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Kritiska bedömningar och antaganden

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

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

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

Kapitalandelslånet klassificeras i nivå 1.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) 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 2,3 (2,1) 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 2,3 (2,1) 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 till ett värde om nominellt 0,6 MSEK. Vid periodens slut ägde styrelse och övriga närstående kapitalandelsbevis om nominellt 8,1 MSEK (7,5 MSEK vid utgången av föregående år).

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och

ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

NOT 4 UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2016.

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har avtal ingåtts om att avyttra fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping till ett underliggande fastighetsvärde om 190 miljoner kronor. Frånträdet är planerat till den 7 mars 2017.

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

Stockholm den 22 februari 2017

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD och styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och definitioner

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

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

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

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresduration

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

Hyresvärde

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

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

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

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

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

Belåningsgrad

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

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

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

Kapitalbindning

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

Marknadskurs

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

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

Ränta kapitalandelslån

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då bolagets aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr: 556321-1415.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Belopp i MSEK		2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2014 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	29,0	43,6	29,0	43,6	11,6
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	494,8	447,3	494,8	447,3	300,1
	Soliditet	5,9%	9,7%	5,9%	9,7%	3,9%
Justerad soliditet	Eget kapital	29,0	43,6	29,0	43,6	11,6
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	164,3	138,3	164,3	138,3	138,3
Balansomslutning	Balansomslutning	494,8	447,3	494,8	447,3	300,1
	Justerad soliditet	39,1%	40,7%	39,1%	40,7%	49,9%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	9,8	7,8	1,8	2,6	5,4
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>13,1</u>	<u>14,2</u>	<u>3,6</u>	<u>3,5</u>	<u>15,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	22,9	22,0	5,5	6,1	20,7
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	4,5	5,6	1,5	1,4	6,7
	Justerad räntetäckningsgrad	5,0	3,9	3,8	4,5	3,1
NAV-värde	Eget kapital	29,0	43,6	29,0	43,6	11,6
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,6
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>27,4</u>	<u>1,4</u>	<u>27,4</u>	<u>1,4</u>	<u>1,4</u>
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)	55,4	44,0	55,4	44,0	11,4
	Investerarandel 75% av s1	41,5	33,0	41,5	33,0	8,5
	NAV-värde	130,3%	124,1%	130,3%	124,1%	106,2%

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear
Publicering årsredovisning 2016
Delårsrapport januari-mars 2017
Årsstämma
Långivarmöte

5 april 2017
26 april 2017
18 maj 2017
18 maj 2017
23 maj 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