



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2015

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2015 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna uppgick till 24,2 miljoner kronor (24,2 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto var 18,1 (17,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade till 5,2 (3,8) miljoner kronor.
- Värdet på koncernens fastighetsportfölj ökade under perioden med 179,0 miljoner kronor (värdeförändringen under perioden januari-september 2014 uppgick till 78,0 miljoner) varav förvärv utgjorde 159,1 (80,9) miljoner kronor, renovering och ombyggnationer påverkade värdet med 8,0 (3,4) miljoner kronor samt att realiserade värdeförändringar uppgick till 11,9 (-0,3) miljoner kronor. Föregående år påverkade realiserade värdeförändringar resultatet med -6,0 miljoner kronor.
- Kapitalandelslånet slutkurs den 30 september 2015 uppgick till 104,0 procent av nominellt värde (136,9 MSEK). Vid rapportperiodens slut var marknadsvärdet 142,4 miljoner kronor (138,3 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den högre slutkursen (än nominellt belopp) har påverkat resultatet negativt med 4,1 (-0,2) miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat var 0,3 (-0,6) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 15,1 (2,6) miljoner kronor.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 409,0 miljoner kronor (230,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år).

SAMMANDRAG (MSEK)

Belopp i MSEK	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter	24,2	24,2	9,5	8,3	32,3	21,6
Driftnetto	18,1	17,6	7,3	6,2	23,6	13,8
Förvaltningsresultat	5,2	3,8	3,2	1,5	5,4	-
Resultat efter skatt	15,1	2,6	18,2	2,6	7,4	2,3
Förvaltningsfastigheter	409,0	326,0	409,0	326,0	230,0	248,0
Kapitalandelslån	142,4	137,2	142,4	137,2	138,3	136,9
Banklån	233,9	181,0	233,9	181,0	130,7	137,0
Balansomslutning	428,3	345,9	428,3	345,9	300,1	292,3
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	75	72	77	75	73	64
Direktavkastning, %	5,9	7,6	5,9	7,6	7,4	6,7
NAV, %	115,1	103,0	115,1	103,0	106,2	101,4
Soliditet, justerad, %	39,5	41,6	39,5	41,6	49,9	48,2
Belåningsgrad, %	57,2	55,5	57,2	55,5	56,8	55,2
Ränta, kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Medelränta, kreditinstitut, %	2,49	3,73	2,49	3,73	3,79	3,76

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 banklån 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 NGM.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också 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

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och kassaflöde

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 24,2 MSEK (24,2) och driftnettot till 18,1 MSEK (17,6). Under periodens andra kvartal förvärvades totalt tre fastigheter. Per 15 april tillträdde fastigheten Vreten 12 i Stockholm, per 5 juni tillträdde fastigheten Lingonet 2 i Motala och per 8 juni tillträdde fastigheten Tranbäret 3 i Motala. Tillsammans beräknas fastigheterna generera en tillkommande årlig hyresintäkt om ca 12,3 MSEK. De förvärvade fastigheterna har under perioden bidragit med ca 5,1 MSEK i hyresintäkter.

Förvaltningsresultatet var 5,2 MSEK (3,8).

Periodens kassaflöde uppgick till -56,5 MSEK. Det negativa kassaflödet är en effekt av förvärven av fastigheterna i Stockholm och Motala som påverkade kassaflödet med -58,1 MSEK och investeringar i fastigheterna som påverkat kassaflödet med -2,0 MSEK.

Fastighetsportföljen

Förvärvet av fastigheterna i Stockholm och Motala innebär att koncernens fastighetsportfölj vid periodens utgång innefattar åtta fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 34 600 kvm (29 800 kvm), fördelat på tre delmarknader, Stockholm, Nyköping och Motala. Marknadsvärdet på koncernens fastigheter

uppgår till 409 MSEK (326 MSEK 30 september 2014). Ökningen av marknadsvärde för koncernens fastigheter förklaras dels av genomförda kompletteringsförvärv, dels av att genomförda investeringar i fastigheterna börjar få genomslag på driftnettot och dels av att marknaden generellt har utvecklats positivt.

Fastighetsförvaltningen

Den löpande förvaltningen av koncernens fastigheter fortlöper enligt plan. Vi har löpande dialog med våra hyresgäster och förvaltningsarbetet har fortsatt varit inriktat på förvaltningsåtgärder av löpande och planerlig karaktär.

Fastighetsmarknaden

I linje med tidigare kvartal så fortsätter aktiviteten på fastighetsmarknaden att vara hög. Vid september månads utgång hade fastigheter för 102 miljarder kronor omsatts under 2015. Jakt på bra objekt i kombination med utbudsbrist i storstadsregionerna gör att kapitalet söker sig till alternativa geografiska marknader. Andelen transaktioner i Stockholmsregionen har minskat och står nu för 41 procent av den totala omsättningen i Sverige, vilket är på den lägsta nivån på tio år. Denna trend visar sig även inom fastighetssegment, där det annars dominerande segmentet kontor nu endast svarar för 21 procent av den totala volymen. Anledningen till att andelen Stockholmsfastigheter och kontorsfastigheter minskar som andel av den totala volymen är en effekt av att intresset att sälja denna typ fastighet är svagt och att ägarna snarare är intresserade av att öka sina fastighetsinnehav än att minska.

En annan trend som blivit tydlig är att antalet portföljaffärer ökar. Numera betalas premier för större fastighetsportföljer då köparna får avsättning för större volymer kapital. Volymmässigt har portföljaffärerna svarat för 60 % av transaktionsvolymen.

Även de utländska köparna har förvärvat mer än på flera år. Framförallt har de förvärvat handel- och logistikfastigheter och svarar nu för cirka 25 % av den totala transaktionsvolymen.

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. I denna rapport har vi infört ett nytt nyckeltal, ett NAV-värde, som 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.

Framtidsutsikter

Vår bedömning är att Estea Sverigefastigheter 2 har byggt upp en intressant portfölj av fastigheter som vi hoppas och tror kommer att kunna utvecklas väl framöver. De kompletteringsförvärv som genomfördes under perioden kommer att förstärka bolagets framtida kassaflöde och resultat. En fortsatt hög aktivitet i fastighetsmarknaden tillsammans med de låga marknadsräntorna ger oss goda förutsättningar att generera stabila kassaflöden. Sammantaget tror vi att vår fastighetsportfölj, som nu uppnått en långsiktig förvaltningsvolym, är eftertraktad på fastighetsmarknaden.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER JANUARI- SEPTEMBER 2015

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 2015. Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Balansposter inom parentes avser ställningen vid föregående årsskifte. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Resultat januari-september 2015

Periodens resultat efter skatt uppgick till 15,1 (2,6) MSEK. Driftnettot uppgick till 18,1 (17,6) MSEK och förvaltningsresultatet till 5,2 (3,8) MSEK. Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 11,9 (-0,3) MSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 24,2 (24,2) MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 94 (100) procent.

Fastighetskostnader

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

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 2,2 (2,2) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -10,7 (-11,6) MSEK och avser ränta på banklån med -4,3 (-5,2) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -6,4 (-6,4) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 11,9 (-0,3) MSEK.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -3,8 (-0,8) MSEK och avsåg värdeförändring av kapitalandelslånet med -4,1 (-0,2) MSEK och värdeförändring av räntederivat med 0,3 (-0,6) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

Skatt

Periodens skatt 1,8 (0,5) avser aktuell skatt med 0,0 (-0,3) MSEK och uppskjuten skatt med 1,8 (0,8) MSEK och är för aktuellt år justerat för ej skattepliktiga poster som påverkar uppskjuten skatt med 4,7 MSEK.

Fastigheter

Koncernens fastigheter är värderade till 409,0 (230,0) MSEK. Under perioden har 8,0 MSEK investerats i befintliga fastigheter samtidigt som koncernen förvärvat nya fastigheter till ett investeringsbelopp på 159,1 MSEK.

Periodens värdeförändringar utöver investeringar har påverkat fastighetsvärdet positivt med 11,9 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 26,7 (11,6) MSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 376,3 (269,0) MSEK och består av banklån 233,9 (130,7) MSEK och kapitalandelslån 142,4 (138,3) MSEK. Kapitalandelslånets nominella värde är 136,9 MSEK. Av de räntebärande skulderna avser 359,1 (138,3) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 17,2 (130,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -56,5 (23,7) MSEK. Investeringar i fastigheter har påverkat kassaflödet med -167,1 (-23,6) MSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 103,2 (43,7) MSEK. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 6,8 (63,3) 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 1,4 (1,4) MSEK. Resultat efter skatt uppgick till 13,6 (0,5) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 0,0 (2,3) 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 1,4 (1,4) 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 1,4 (1,4) MSEK.

Närstående personer har under året investerat i kapitalandelsbevis med 0,7 MSEK och äger vid periodens slut kapitalandelsbevis om 4,6 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 via 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 233,9 (130,7) MSEK och löpte med en genomsnittlig ränta om 2,49 (3,73) procent.

Koncernens totala räntebärande skulder löper med en genomsnittlig räntebindningstid om 1,6 (2,5) år inklusive effekter av derivatinstrument. Lånen är i genomsnitt kapitalbundna i 2,7 (2,8) år. Medelräntan på koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 3,91 (4,82) procent. Kapitalandelslånets ränta utbetalas kvartalsvis i efterskott.

Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 2,49 (3,73) procent. Skulder med längre löptid än 12 månader, vilka uppgick till 216,7 MSEK vid periodens utgång, redovisas som skulder till kreditinstitut under långfristiga skulder. Resterande skulder på 17,2 MSEK har en löptid under 12 månader och redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Normalt förlängs krediterna av kreditgivande bank men villkoren kan förändras både avseende räntemarginaler och amorteringskrav. Vid periodens

slut omfattade koncernens derivat ett (1) ränteswapavtal om totalt 50,0 MSEK med förfall i december 2015. Ränteswappen löper med en fast årlig ränta om 1,39 procent. En ökning/sänkning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja/minska koncernens genomsnittliga upplåningsränta med 0,4 procentenheter vilket motsvarar 1,6 MSEK per år.

Kapitalandelslån

Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som en finansiell kostnad och uppgick under perioden till 6,4 (6,4) 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 -4,1 (-0,3) MSEK.

Kapitalandelslånets realiserade värdeförändringar påverkar även balansräkningens redovisade värde av lånet. 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. Bolaget kan utfärda totalt 15 000 kapitalandelsbevis till ett nominellt lånebelopp om 150,0 MSEK.

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 sedan den 9 april 2013 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". Kapitalandelsbevisen kan innehas via alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta (kupongränta) om 6,25 procent med 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. Vid periodens slut har bolaget utbetalt ränta om totalt 24,9 MSEK (18,2 procent) till innehavarna av kapitalandelsbevisen. I grafen till höger redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället i procent av nominellt värde. Förfallodagen avser den dag som infaller 60 bankdagar efter avyttringsdagen. Avyttringsdagen avser den dag då samtliga investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Om avyttringsdagen infaller senare än 2018-12-31 ska lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 2019-01-01.

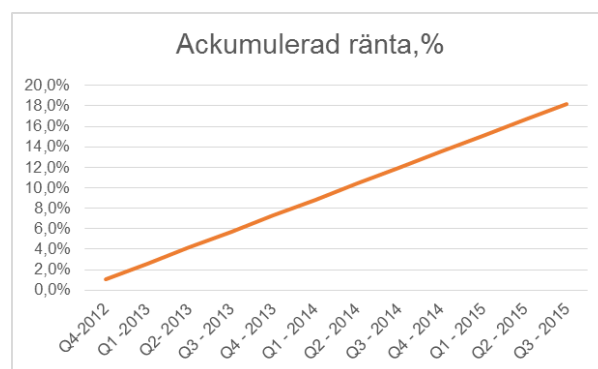
Efterställt lån

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 utbetalningar av ränta och slutlig 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 (f.d. CorpNordic) startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser.

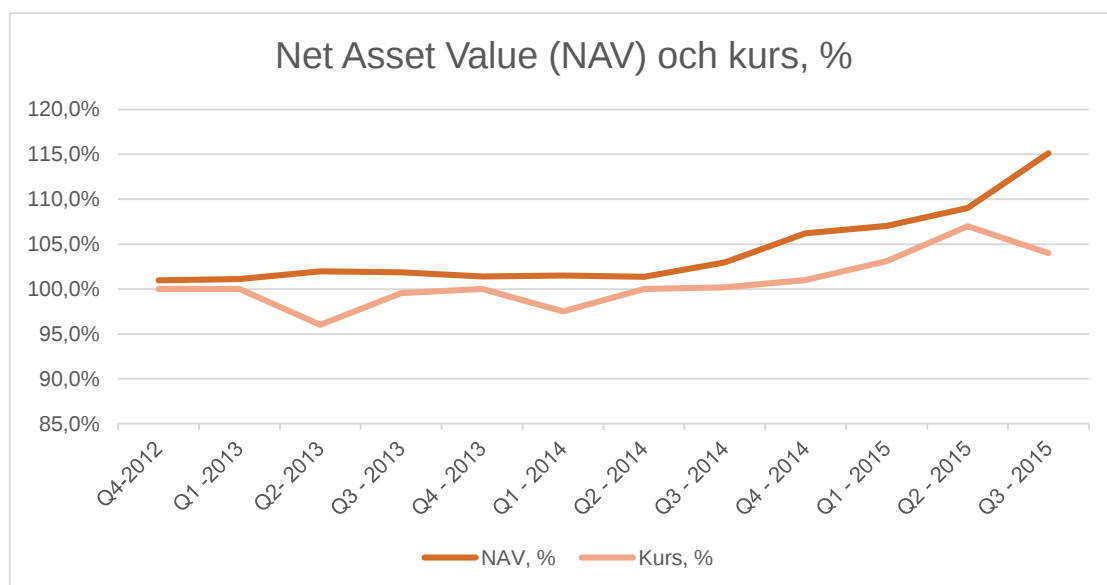
Intertrust CN (Sweden) AB har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust CN (Sweden) AB berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser.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

Avkastning kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (kupongränta). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (resultatdelning på 75 procent). Bolaget redovisar kvartalsvis den ränta innehavaren av kapitalandelsbeviset erhållit samt den ackumulerade utbetalda räntan i procent av nominellt emitterat belopp vid respektive periods utgång.

Net Asset Value (NAV)

Estea AB äger samtliga aktier i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ). 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 115,1 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 kontraktsumförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort, men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden.

Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Motala, Nyköping och Stockholm.

I Motala är fastigheterna belägna i Bråstorp handelsområde och efter kompletteringsförvärven under året av fastigheterna Tranbäret 3 och Lingonet 2 äger bolaget 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, resterande del av fastigheten utgörs i huvudsak av kontorsytor.

I Västberga industriområde i Stockholmsfastigheten belägen vilken förvärvades i april 2015. Fastigheten ligger i ett område som med sin närhet till E4:an och centrala Stockholm är attraktiv för flera olika kategorier av hyresgäster.



Hyresgäster

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till cirka 2 900 kvm motsvarande cirka 8 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 96 (100) procent. Av koncernens totala vakans 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.

Större hyresgäster (hyresgäster med en hyrd area överstigande 1 000 kvm) hyr areor motsvarande 61 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till cirka 54 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Efter förvärven under kvartal 2 utgör hyresintäkter från Bukowskis Market AB cirka 17 procent av totala bashyror.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 2,7 (2,7) år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 39,0 (33,6) MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Fastigheter

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 8 (5) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 34 600 kvm (29 800 kvm). Av uthyrningsbar area utgjorde butikslokaler cirka 76 procent, kontorslokaler 13 procent och lager och övriga areor utgjorde 11 procent.

Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Fastigheterna har värderats internt per 30 september 2015.

I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,9 procent baserat på en vägd direktavkastning om 27,5 MSEK och med en

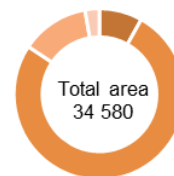
långsiktig inflation om i snitt 1,0 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 409,0 MSEK. Förutom att bolaget förvärvat tre fastigheter för totalt 159,1 MSEK har värdeökningen framförallt påverkats av ett förbättrat driftnetto, vilket bland annat är en effekt av genomförda investeringar i Klädeshandlaren 15 som har minskat fastighetens miljöbelastning.

Investeringar

Under året har ombyggnationerna i Klädeshandlaren 15, vilka påbörjades år 2014, slutförts. Investeringarna har ökat centrumfastighetens attraktionskraft, minskat miljöbelastningen och förnyat centrumets utbud av butiker och servicelokaler.

Verkligt värde, MSEK	År 2015	År 2014	Antal
Fastigheter 1 januari	230,0	248,0	5 (2)
+ Förvärv av fastigheter	159,1	81,0	3 (4)
+ Ny- till- och ombyggnation	8,0	5,7	-
- Försäljning	-	-103,0	- (1)
+/- Värdeförändringar	11,9	-1,7	-
Fastighetsvärde 30 sep/31 dec	409,0	230,0	8 (5)

Fastighetsarea per kategori



■ Lager/Logistik 8% ■ Butik 76% ■ Kontor 13% ■ Övrigt 3%

Fastighetsportfölj 2015-09-30

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	2015 1 jan-30 sep	2014 1 jan-30 sep	2015 1 jul-30 sep	2014 1 jul-30 sep	2014 1 jan-31 dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	24,2	24,2	9,5	8,3	32,3	32,3
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-4,4	-4,8	-1,5	-1,5	-6,6	-6,2
Underhållskostnader	-0,4	-0,5	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3
Fastighetsskatt	-1,3	-1,3	-0,5	-0,5	-1,7	-1,7
Driftnetto	18,1	17,6	7,3	6,2	23,6	24,1
Central administration	-2,2	-2,2	-0,6	-0,8	-2,9	-2,9
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-10,7	-11,6	-3,5	-3,9	-15,3	-14,3
Summa	-12,9	-13,8	-4,1	-4,7	-18,2	-17,2
Förvaltningsresultat	5,2	3,8	3,2	1,5	5,4	6,9
Värdeförändringar						
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	11,9	-0,3	8,4	1,0	-1,7	10,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-0,6	-	-	5,2	5,7
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-3,8	-0,8	4,3	-0,4	-1,9	-4,9
Resultat före skatt	13,3	2,1	15,9	-2,1	7,0	18,2
Skatt	1,8	0,5	2,3	0,5	0,4	1,7
Periodens / årets resultat	15,1	2,6	18,2	2,6	7,4	19,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	15,1	2,6	18,2	2,6	7,4	19,9

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2015 30 september	2014 30 september	2014 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	409,0	326,0	230,0
Uppskjuten skattefordran	2,0	0,5	0,2
Summa anläggningstillgångar	411,0	326,5	230,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	10,5	5,9	6,6
Kassa och bank	6,8	13,5	63,3
Summa omsättningstillgångar	17,3	19,4	69,9
Summa tillgångar	428,3	345,9	300,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	26,7	6,7	11,6
Summa eget kapital	26,7	6,7	11,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	216,7	180,3	-
Kapitalandelslån	142,4	137,2	138,3
Summa långfristiga skulder	359,1	317,5	138,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17,2	0,7	130,7
Derivat	0,3	0,6	0,6
Övriga kortfristiga skulder	25,0	20,4	18,9
Summa kortfristiga skulder	42,5	21,7	150,2
Summa eget kapital och skulder	428,3	345,9	300,1
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	264,0	215,8	152,5
Eventualförpliktelser	-	-	-

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	2015 30 september	2014 30 september	2014 31 december
Eget kapital vid periodens början	11,6	4,2	4,2
Totalresultat januari-september	15,1	2,6	2,6
Eget kapital delårsrapport september	26,7	6,8	6,8
Totalresultat oktober-december	-	-	4,8
Eget kapital vid periodens utgång	26,7	6,8	11,6

*Eget kapital tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2015 9 mån 1 jan-30 sep	2014 9 mån 1 jan-30 sep	2015 3 mån 1 jul-30 sep	2014 3 mån 1 jul-30 sep	2014 12 mån 1 jan-31 dec	2013 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	18,1	17,6	7,3	6,2	23,6	13,8
Central administration	-2,2	-2,2	-0,7	-0,8	-2,9	-2,2
Betald ränta	-10,5	-11,6	-3,5	-3,9	-15,0	-9,9
Betald skatt	-	-0,3	-	-0,3	-0,4	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5,4	3,5	3,1	1,2	5,3	1,7
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-4,0	0,7	-5,8	-1,4	-	-
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	6,0	0,4	2,9	1,8	-1,7	5,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7,4	4,6	0,2	1,6	3,6	6,7
Förvärv av likvida medel	-	4,2	-	-	-	-
Försäljning av fastighet	-	5,4	-	-	58,9	-
Investeringar i fastigheter	-167,1	-84,3	-1,5	-	-82,5	-97,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167,1	-74,7	-1,5	-	-23,6	-97,9
Upptagande av lån	107,0	44,9	-	-	44,9	120,5
Amorteringar av lån	-3,8	-0,4	-1,6	-0,5	-1,2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103,2	44,5	-1,6	-0,5	43,7	120,5
Periodens kassaflöde	-56,5	-26,1	-2,9	1,1	23,7	29,3
Varav förvärvad kassa och bank	-	-	-	-	4,2	-
Likvida medel vid periodens ingång	63,3	39,6	9,7	12,4	39,6	10,3
Likvida medel vid periodens utgång	6,8	13,5	6,8	13,5	63,3	39,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2015 1 jan-30 sep	2014 1 jan-30 sep	2015 1 jul-30 sep	2014 1 jul-30 sep	2014 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	1,4	1,4	0,7	0,5	1,9
Övriga externa kostnader	-2,0	-2,0	-0,8	-0,7	-2,8
Rörelseresultat	-0,6	-0,6	-0,1	-0,2	-0,9
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	10,0
Finansiella intäkter	2,5	2,2	1,2	0,4	3,1
Finansiella kostnader	-6,9	-6,4	-2,3	-2,1	-8,5
Resultat efter finansiella poster	-5,0	-4,8	-1,2	-1,9	3,7
Värdeförändringar					
Värdeförändring aktier	21,3	4,5	12,6	1,6	1,3
Värdeförändring finansiella instrument	-3,8	-0,3	4,3	-0,3	-1,4
Resultat efter värdeförändringar	12,5	-0,6	15,7	-0,6	3,6
Bokslutsdispositioner					
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	1,8
Resultat före skatt	12,5	-0,6	15,7	-0,6	5,4
Skatt	1,1	1,1	0,4	1,5	1,0
Periodens resultat	13,6	0,5	16,1	0,9	6,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	13,6	0,5	16,1	0,9	6,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2015 30 september	2014 30 september	2014 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	93,7	97,7	65,5
Fordringar hos koncernföretag	70,4	24,4	25,8
Uppskjutna skattefordringar	2,9	1,9	1,8
Summa anläggningstillgångar	167,0	124,0	93,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	0,7	2,7	1,9
Fordringar hos koncernföretag	4,6	19,8	4,4
Kassa och bank	-	2,3	55,8
Summa omsättningstillgångar	5,3	24,8	62,1
Summa tillgångar	172,3	148,8	155,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	25,3	5,8	11,7
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	142,4	137,2	138,3
Summa långfristiga skulder	142,4	137,2	138,3
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	-	-	0,8
Derivat	0,4	-	0,6
Kortfristiga skulder	4,2	5,8	3,8
Summa kortfristiga skulder	4,6	5,8	5,2
Summa eget kapital och skulder	172,3	148,8	155,2
Ställda panter och säkerheter			
Ansvarsförbindelser (borgen dotterföretag)	233,9	131,2	180,7

NYCKELTAL

	2015	2014	2015	2014	2014	2013
	1 jan-30 sep	1 jan-30 sep	1 jul-30 sep	1 jul-30 sep	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	8	6	8	6	5	2
Uthyrningsbar area, kvm	34 580	29 854	34 580	29 854	20 492	22 354
Hysesvärde, MSEK	35,8	33,6	31,8	33,6	25,2	26,3
Verkligt värde fastigheter, MSEK	409,0	326,0	399,0	326,0	230,0	248,0
Direktavkastning, %	5,9	7,6	5,6	7,6	7,4	6,7
Överskottsgrad, %	75	72	76	75	73	64
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6	2,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	100	96	100	99	96
Uthyrningsgrad yta, %	93	100	93	100	100	98
Finansiella nyckeltal						
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Ackumulerad ränta kapitalandelslån, %	18,22	11,97	18,22	11,97	13,54	7,29
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	136,9	136,9	136,9	136,9	136,9	136,9
NAV, %	115,1	103,0	115,1	103,0	106,2	101,4
Kurs, %	104,0	100,2	104,0	100,2	101,0	100,0
Medelränta, banklån, %	2,49	3,73	2,49	3,73	3,76	3,76
Kapitalbindning, år	2,7	2,8	2,7	2,8	3,0	3,6
Belåningsgrad, %	57,2	55,5	57,2	55,5	56,8	55,2
Räntetäckningsgrad, gånger	1,49	1,3	1,9	1,4	1,4	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,7	3,0	5,1	3,1	2,8	2,4
Soliditet, %	6,2	2,0	6,2	2,0	3,9	1,4
Justerad soliditet, %	39,5	41,6	39,5	41,6	49,9	48,2

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-september 2015.

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.

Förutom nya standarder och tolkningar som trätt i kraft under 2015 har koncernen tillämpat samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som användes i årsredovisningen för år 2014.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller tolkningar av IFRIC som trätt i kraft sedan 1 januari 2015 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- och balansräkningar.

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. Gjorda

antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 13 i Årsredovisningen för år 2014.

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 derivatinstrument, 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. För samtliga finansiella instrument förutom kapitalandelslån och derivatinstrument bedöms verkligt värde överensstämma med upplupet anskaffningsvärde. 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 och derivat klassificeras i nivå 2.

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.

Derivat

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. För derivat värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Koncernens derivat har värderats enligt nivå 2 vilket innebär andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar. Estea använder sig av räntederivat för att minska exponeringen mot förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen. På räntederivat kan det uppstå värdeförändringar främst beroende på marknadsräntan men även beroende av kvarstående löptid. Värdeförändringarna är normalt sett orealiserade och på förfallodag uppgår värdet till noll, men kan realiseras om Estea väljer att avsluta räntederivatet i förtid.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Finansiell skuld	Kapitalandelslån nivå 1	Derivat nivå 2
Vid periodens början	138,3	0,6
Orealiserad värdeförändring	4,1	-0,3
Värde vid periodens slut	142,4	0,3

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 RISKBEDÖMNING

Koncernen är som alla fastighetsbolag utsatt för olika risker i sin dagliga verksamhet. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2014. 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 2014 kvarstår. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 14 och 15 i 2014 års årsredovisning.

NOT 4 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 1,4 (1,4) 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 1,4 (1,4) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

Medlemmar i bolagets styrelse har i samband med att bolaget upptog kapitalandelslån tecknat sig i kapitalandelslånet. Teckning av kapitalandelslån har

skett på samma villkor som för övriga investerare. Räntan på kapitalandelslånet, vilken uppgår till 6,25 procent, har utbetalats kvartalsvis till innehavarna av kapitalandelsbevisen. Närstående personer har under året investerat i kapitalandelsbevis med 0,7 MSEK och äger vid periodens slut kapitalandelsbevis om 4,6 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 5 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 november 2015
Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) org.nr 556865-2894

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) per 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 20 november 2015

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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.

Kurs, %

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.

Ränta kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear	7 jan 2016
Bokslutskommuniké 2015	23 februari 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	5 april 2016
Publicering årsredovisning 2015	26 april 2016
Delårsrapport jan-mar 2016	18 maj 2016
Årsstämma 2016	18 maj 2016
Långivarmöte	23 maj 2016

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