



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Estea Sverigefastigheter 2 AB äger och utvecklar butiks- och centrumfastigheter belägna i Motala, Nyköping och Stockholm.
Se Fastighetsbeståndet sidan 11

Estea Sverigefastigheter 2 ABs fastighetsbestånd är värderat till 433,5 MSEK vid årets slut.
Se Värdering av fastigheter sidan 15.

Estea Sverigefastigheter 2 ABs kapitalandelsbevis, vilka handlas på NDX, ger årligen en ränta om 6,25 % och utbetalas kvartalsvis. Den ackumulerade utbetalda räntan uppgick vid årets slut till 19,8 % motsvarande 1 979 kronor per kapitalandelsbevis.
Se Kapitalandelsbevis i korthet sidan 8.

VERKSAMHETEN

Året 2015 i korthet	2
VD har ordet	3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget och verksamheten	5
Händelser efter balansdagen	5
Bolagsstyrningsrapport	6
Finansiering	7
Kapitalandelsbevis i korthet	8
Fastighetsåret i korthet	10
Fastighetsbeståndet	11
Värdering av fastigheter	15
Risker och osäkerhetsfaktorer	16
Förslag till vinstdisposition	18

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	20
Balansräkning för koncernen	21
Förändring av eget kapital koncernen	21
Resultaträkning för moderbolaget	23
Balansräkning för moderbolaget	24
Förändring av eget kapital moderbolaget	25
Kassaflödesanalys	26
Nyckeltal	27
Redovisningsprinciper och noter	28
Årsredovisningens undertecknande	41
Revisionsberättelse	42
Årsöversikt	44
Definitioner	45
Kalendarium	46

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 5 till 43.

ÅRET 2015 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 33,6 miljoner kronor (32,3 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot förbättrades med 1,4 till 25,0 (23,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 44 procent till 7,8 (5,4) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på koncernens fastigheter uppgick till 33,0 (3,5) miljoner kronor och på derivat till 0,6 (-0,5) miljoner kronor. Ingen värdeförändring har under året skett på kapitalandelslånet (föregående år -1,4 miljoner kronor).
- Årets totalresultat uppgick till 32,6 (7,4) miljoner kronor.
- I april förvärvades en fastighet i Stockholm och i juni förvärvades ytterligare två fastigheter i

Motala. Koncernens totala uthyrningsbara area ökade med 14 076 kvm till 34 580 kvm.

- Koncernen har under verksamhetsåret investerat 170,5 (86,7) miljoner kronor i fastigheter. Av investeringarna uppgick förvärv till 159,1 (81,0) miljoner kronor. Investeringar i till- och ombyggnationer till 11,4 (5,7) miljoner kronor.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid årets slut till 433,5 miljoner kronor (230,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 138,3 (138,3) miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	2015	2014
Sammandrag av resultaträkningen		
Hyresintäkter	33,6	32,3
Driftnetto	25,0	23,6
Central administration	-3,1	-2,9
Finansnetto	-14,1	-15,3
Förvaltningsresultat	7,8	5,4
Värdeförändring fastighet	33,0	3,5
Värdeförändring finansiella instrument	0,6	-1,9
Skatt	-8,8	0,4
Årets totalresultat	32,6	7,4
Sammandrag av balansräkningen		
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	433,5	230,0
Uppskjuten skattefordran	-	0,2
Omsättningstillgångar utöver kassa och bank	4,3	6,6
Kassa och bank	9,5	63,3
Summa tillgångar	447,3	300,1
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	43,6	11,6
Långfristiga skulder till kreditinstitut	140,3	-
Uppskjuten skatteskuld	8,6	-
Kapitalandelslån	138,3	138,3
Derivat	-	0,6
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	93,0	130,7
Övriga kortfristiga skulder	23,5	18,9
Summa skulder och eget kapital	447,3	300,1
Nyckeltal (för definitioner se sid 45)		
	2015	2014
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	99
Överskottsgrad, %	75	73
Direktavkastning, %	6,5	7,4
Medelränta kreditinstitut, %	1,93	3,79
Räntetäckningsgrad, %	1,6	1,4
Belåningsgrad, %	53,8	56,8
Justerad soliditet, %	40,7	49,9
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25
NAV-värde, %	124,1	106,2
Marknadskurs, %	101,0	101,0

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

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 emitterat kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 6,25 procent, uppgick vid periodens utgång till nominellt 136,9 MSEK. Kapitalandelslånet är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX).

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

Fastighetsmarknaden har under 2015 fortsatt utvecklats i en positiv riktning och vi kan konstatera att transaktionsaktiviteten bland privata och institutionella investerare har varit hög. Merparten av transaktionsvolymen under året kan härledas till svenska investerare, men vi såg även att intresset från utländska aktörer ökade. Vi tror att många investerare fortsatt kommer att söka sig till fastighetsmarknaden, eller öka sina exponeringar mot fastighetsmarknaden. En låg eller ingen avkastning på så kallade "riskfria" tillgångar samt en volatil börs är sannolikt några bidragande orsaker till att intresset för fastigheter är så starkt som det är. Sammantaget har vi under år 2015 sett lägre direktavkastningskrav, med stigande fastighetspriser som följd, i nästan samtliga segment.

Mot denna bakgrund bör man ställa sig frågan om nuvarande prisutvecklingen går för fort och om direktavkastningskraven har nått sin lägsta nivå? Frågan är viktig ur många aspekter, inte minst ur ett "timing-perspektiv" – är det läge att sälja fastigheter snarare än att köpa? Vår uppfattning är att det finns goda möjligheter att även under det kommande året göra fastighetsinvesteringar till rimliga avkastningsnivåer. Trots att riskpremierna har gått ned så har de flesta bankerna en sund och rimligt försiktig inställning till nya affärer där det krävs en relativt stor andel eget kapital och ofta en upparbetad och solid affärsrelation. Detta skapar, tror vi, en bra balans i marknaden utan överhängande

risker för en osund prisbildning likt den vi såg under åren 2007-2008. En reflektion som vi som fastighetsaktör dock gör, med viss förundran, är marknadens prissättning av börsnoterade fastighetsaktier, där flera aktier handlas till substanspremier. Den under 2014/2015 "stora vågen" av noteringar av små och stora fastighetsbolag är givetvis ingen tillfällighet då den bästa köparen av fastigheter har varit börsen. Frågan vi då ställer oss är om denna situation är sund och långsiktigt hållbar? Framför allt då det finns utmärkta möjligheter att förvärva fastigheter i direktmarknaden utan premier. Framtiden får utvisa svaren men vi kommer liksom tidigare hålla oss till att direktinvestera i fastigheter enligt samma affärsmodell som vi framgångsrikt jobbat med sedan år 2002 då vi startade Estea.

Resultatutveckling 2015

2015 var ett starkt år för Estea Sverigefastigheter 2 AB. Värdet på koncernens fastighetsportfölj ökade från 230,0 MSEK till 433,5 MSEK, där 33,0 MSEK är hänförligt till omvärderingar av fastigheter och resterande 170,5 MSEK är hänförligt till fastighetsförvärv och fastighetsinvesteringar. Såväl resultat som kassaflöde har förstärkts under året som en effekt av bl.a. lägre räntor på koncernens banklån och en förbättrad driftsekonomi. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 33,6 MSEK (32,3) och driftnettot till 25,0 MSEK (23,6). Förvaltningsresultatet var 7,8 MSEK (5,4).

Periodens kassaflöde uppgick till -53,8 MSEK. Det negativa kassaflödet är en effekt av förvärven av fastigheterna i Stockholm och Motala som påverkade kassaflödet med -52,1 MSEK och investeringar i fastigheterna som påverkat kassaflödet med -11,4 MSEK.

Fastighetsportföljen

Under året förvärvades 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. Förvärven 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.

Fastighetsförvaltningen

Den löpande fastighetsförvaltningen har under perioden varit inriktad på att förbättra fastighetsportföljens driftnetto genom investeringar i energibesparande åtgärder, omförhandlade hyresavtal och genomförda hyresgäst Anpassningar mot högre hyror.

Fastighetsmarknaden

I likhet med 2014 blev 2015 ett väldigt starkt fastighetsår med hög transaktionsaktivitet. Totalt omsattes fastigheter för cirka 150 miljarder kronor, vilket dock är något lägre än 2014. Antalet utländska investerare ökade under året och stod för ca 25 % av det investerade kapitalet. Svenska institutioner och börsnoterade fastighetsbolag är fortfarande nettoköpare.

Antalet portföljaffärer ökade och stod under 2015 för 44% av investerat kapital i fastigheter och antalet affärer utanför de tre största städerna Stockholm, Göteborg och Malmö ökade kraftigt. Handelsfastigheter var det tillgångsslag som ökade mest sedan föregående år.

Fortsatt bra utveckling på hyresmarknaden och goda finansieringsförhållanden väntas göra att den höga efterfrågan håller i sig. Utbudet motsvarar inte den höga efterfrågan vilket håller transaktionsvolymen kring nuvarande volym, vilket väntas bli fallet även för 2016.

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.

Förväntningar 2016

Koncernen har byggt upp en intressant portfölj av fastigheter som vi hoppas och tror kommer att fortsätta utvecklas väl framöver. Kompletteringsförvärven som genomfördes under året kommer att förstärka bolagets framtida kassaflöde och resultat. Samtliga fastigheter har god driftsekonomi, men samtidigt finns det potential för fortsatt utveckling och anpassning gentemot nya och befintliga hyresgäster. Detta förädlingsjobb kommer vi att fortsätta med under 2016.

Sammanfattningsvis har vi ett starkt utgångsläge för att verksamhetsåret 2016 skall kunna utvecklas i en fortsatt positiv riktning för såväl våra hyresgäster som för våra investerare. En fortsatt hög aktivitet i fastighetsmarknaden tillsammans med de låga marknadsräntorna ger oss goda förutsättningar att generera stabila kassaflöden.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), org.nr 556865-2894, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2015.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

Bolaget Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) bildades i september 2011 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i november 2012. Under åren 2013, 2014 och 2015 förvärvades ytterligare åtta fastigheter varav en avyttrades i slutet av år 2014. Bolagets fastighetsportfölj är nu mer renodlad mot segmentet centrum- och handelsfastigheter.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige, inom segmenten kontors- och centrumfastigheter.

Bolagets övergripande mål

Bolagets mål är att skapa en långsiktigt stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter. För att uppnå detta prioriteras investeringar i fastigheter av tekniskt god kvalitet med en bra sammansättning av hyresgäster inom olika branscher.

Övergripande investeringsfokus

Bolaget fokuserar på att identifiera fastigheter som i förhållande till rådande marknadsförutsättningar och riskprofil bedöms kunna erbjuda en god avkastning. De fastigheter som förvärvats har genomgått en selektiv urvalsprocess där de faktorer som analyseras bland annat är hyresgästernas ekonomiska styrka, fastigheternas geografiska läge och tekniska standard, förväntad relativ avkastning i förhållande till jämförbara fastigheter.

Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Estea AB vilka äger samtliga utestående aktier på balansdagen. Primedi AB med säte i Stockholm äger indirekt 51 procent av aktierna i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen äger Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) totalt tolv bolag varav sju av bolagen är direkta dotterbolag och fem av bolagen ägs indirekt via dotterbolag. Koncernen äger åtta

fastigheter vilka omfattar cirka 34 600 kvm uthyrningsbar area.

Bolagsstyrning

Bolaget har valt att införliva Bolagsstyrningsrapporten som en del av årsredovisningen. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 6.

Resultat 2015

Hyresintäkterna ökade under året med 4 procent till 33,6 (32,3) miljoner kronor bland annat som en effekt av de fastighetsförvärv som gjordes under året. I jämförelseårets intäkter ingår hyresintäkter från den i slutet av 2014 avyttrade fastigheten Rosersberg 11:94 vilket gör att ökning av hyresintäkterna endast uppgick till 1,3 MSEK. Förvaltningsresultatet steg till 7,8 (5,4) miljoner kronor, en ökning med 44 procent i jämförelse med föregående år. Resultatet efter skatt uppgick för år 2015 till 32,6 (7,4) miljoner kronor.

Moderbolag

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond). Förvaltare enligt lagen om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF") är Estea AB. Moderbolagets verksamhet är att gentemot dotterföretagen bland annat tillhandahålla funktioner för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning samt styrelse och övriga ledningsfunktioner i verksamheterna. Moderbolaget svarar för frågor gentemot kapitalmarknaden såsom koncernrapportering, övrig marknadsinformation och kreditmarknaden samt upplåning och finansiell riskhantering.

Förväntad framtida utveckling

Under året 2015 har bolaget förvärvat 3 fastigheter vilka omfattar drygt 14 000 kvm med kontrakterade årshyror på cirka 12,5 MSEK. Både omsättning och resultat förväntas öka under år 2016 som en följd av förvärven.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets utgång.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapport – Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) ("Estea Sverigefastigheter" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag.

Estea Sverigefastigheter 2 omfattas av de regler om bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning. Estea Sverigefastigheter 2 har under 2013 godkänts som emittent av kapitalandelslån på Nordic Derivates Exchange (NDX). Totalt har 136,9 MSEK emitterats av kapitalandelslån.

Detta är Estea Sverigefastigheter 2 ABs bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2015.

Aktieägare:

Estea Sverigefastigheters aktiekapital uppgår till 1,0 MSEK fördelat på 10 000 aktier med en röst vardera. Estea Sverigefastigheters samtliga aktier ägs av Estea AB.

Bolagsordning:

Utöver lagstiftning utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av Bolaget. Av Estea Sverigefastigheter 2 bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) samt att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 8 ledamöter med högst 8 suppleanter.

Bolagsstämma:

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Estea Sverigefastigheter 2 ABs angelägenheter på bolagsstämma. Årsstämma hålls i Stockholm under första halvåret.

Den 23 april 2015 höll Estea Sverigefastigheter 2 årsstämma i Stockholm. Samtliga aktier var företrädna på stämman. Jockum Beck-Friis, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Stämman beslöt att till styrelseledamöter omvälja Jockum Beck-Friis till styrelsens ordförande samt Bertil Åberg, Johan Stern, Viveka Ekberg, David Ekberg och Johan Eriksson till ordinarie ledamöter.

Stämman beslöt att arvode ej skall utgå till styrelsens ledamöter. Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet.

Efter stämmans val av ledamöter har Bertil Åberg avlidit och styrelsen består vid årets utgång av fem ledamöter.

Styrelse:

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 består av 5 ledamöter valda av årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnskande som finansiellt kunnskande. Verkställande direktören ingår i bolagets styrelse. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Estea Sverigefastigheter 2 ABs organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning, som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet, anges formerna för styrelsens arbete bland annat avseende antal styrelsemöten, protokoll, ordförandens och VDs närmaste uppgifter. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärdering av styrelsens arbete. Styrelsens sekreterare är ekonomichefen i Estea AB.

Styrelsen för Estea Sverigefastigheter 2 har under året haft 11 protokollförda möten.

Verkställande direktör:

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Verkställande direktör i Bolaget är David Ekberg.

Revisor:

Vid årsstämman 2015 för tiden intill nästa årsstämma valdes till revisorer Ingemar Rindstig samt Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Oskar Wall.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen:

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avser den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen baseras bland annat på dokumenterade policys, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion inklusive attestordning och syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning och hantering av verksamhetens risker. I upprättande av affärsplaner och budget görs en bedömning av ekonomisk risk där poster bedöms utifrån risk och materialitet.

Styrelsen följer upp och utvärderar kontinuerligt bolagets risker och finansiella rapportering för att säkerställa kvalitet och att lagar och regelkrav efterlevs.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenligt för bolagets organisation.

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 fastigheter till ett värde om 433,5 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 emitterade till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis och registrerade hos Euroclear. Fullständiga villkor framgår av "General Terms and Conditions för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) med ISIN SE0004867331" (allmänna villkor) vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

På balansdagen har bolaget utfärdat 13 690 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 136,9 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast 2019-12-31. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter.

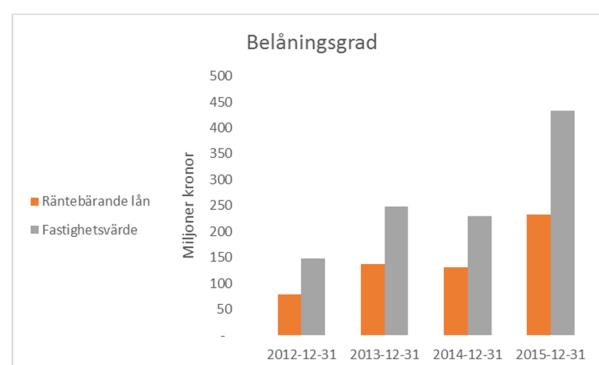
Externa lån

Estea har rätt att utan Långgivarnas godkännande (långgivare är samtliga innehavare av kapitalandelsbevis) uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 75 procent av marknadsvärdet på koncernens fastighetsinvesteringar. Estea har ingått låneavtal

med flera svenska banker. På bokslutsdagen uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut till 233,3 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 53,8 procent. 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 både kortfristiga och långfristiga krediter, vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Ränta

Koncernens 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 med 2,1 MSEK vilket motsvarar en ökning om 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 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).

Kapitalandelsbevis, värdering

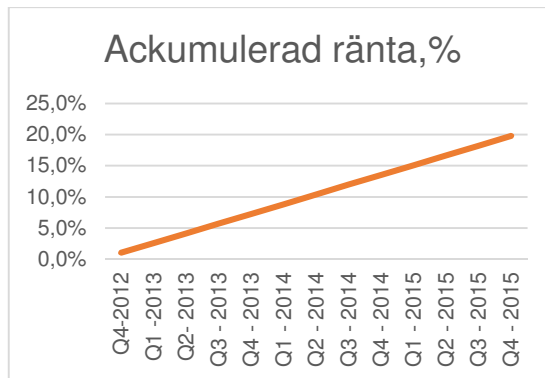
Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde, vilket baseras på slutkursen per balansdagen den 31 december 2015. Slutkursen på balansdagen var 101,0 procent (föregående års slutkurs var 101,0 procent) motsvarande 138,3 MSEK vilket innebär att ingen värdeökning har skett i jämförelse med föregående år och årets resultatteffekt är därmed noll (föregående år 1,4 MSEK).

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkurs på bokslutsdagen. Slutkursen på bokslutsdagen uppgick till 101,0 procent av nominellt belopp.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,40 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober vart år samt på lånets förfallodag.

Den ackumulerade räntan vid årets utgång uppgick till 19,8 procent (se tabell) motsvarande 27,1 MSEK.



Efterställt lån

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

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet ska ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Bolaget har en skyldighet att senast 2017-04-01 påbörja arbetet med att avyttra samtliga investeringar, reglera alla externa skulder och förpliktelser samt placera resterande medel på räntebärande konto. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen översända en av bolaget upprättad, och av bolagets revisor särskilt granskad, resultaträkning för låntagarkoncernen fram till och med avyttringsdagen, varpå beräkningen av den slutliga återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de principer som anges i de Allmänna villkoren för Esteas kapitalandelslån.

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen och 75 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt. Fullständiga villkor framgår av "Allmänna Villkor" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långgivare genom ett kontoförande institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långgivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear. Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag.

Långivaragent och långivarmöte

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

Avkastning kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,40 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Per 2015-12-31 har räntor om totalt 27,1 MSEK utbetalats till innehavare av

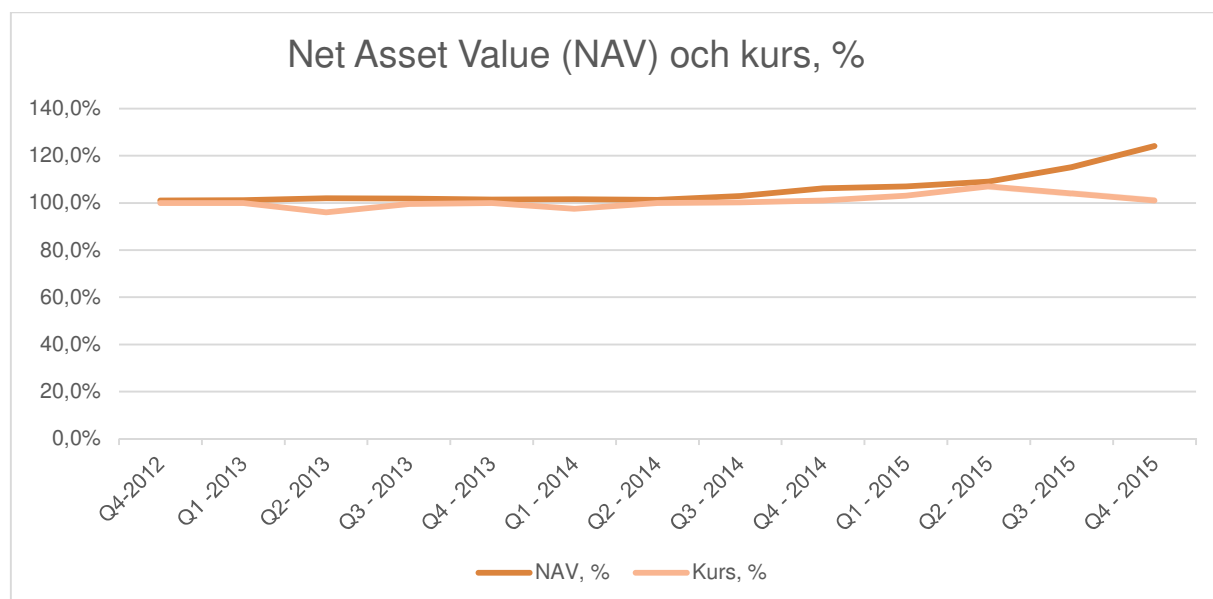
kapitalandelsbevisen. Utöver räntan har koncernen ett eget kapital om 44,2 MSEK.

Kursen

Kursen på kapitalandelsbevisen har sedan start som högst noterats till 107 procent och som lägst till 90 procent. Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, så kallat *clean price*. Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren är fortfarande 100 procent.

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 124,1 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.

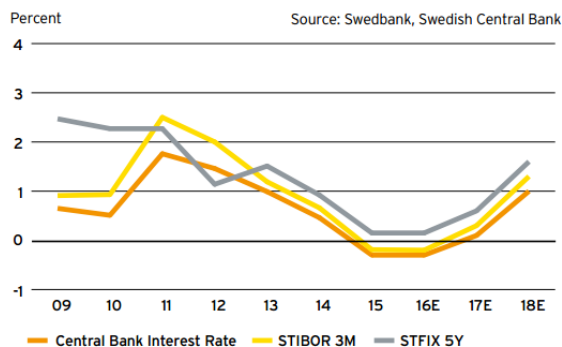


FASTIGHETSÅRET I KORTHET

Bakgrund

Sveriges ekonomi är fortsatt förhållandevis god med stigande BNP och ökat antal sysselsatta. Osäkerheten kring tillväxten i Europa och i tillväxtländerna fortsätter dock att oroa investerare. Inflationen har börjat hitta en något uppåtgående trend men är dock en bra bit ifrån inflationsmålet om 2 procent och den expansiva penningpolitiken väntas därmed kvarstå ytterligare ett tag.

Interest Rates



Finansieringsmöjligheterna på den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt goda även om kreditgivarna under året blev mer restriktiva än i början av 2015. Räntemarginalerna har hållit sig relativt låga och tillgången på finansiering var god.

Fastighetsmarknaden

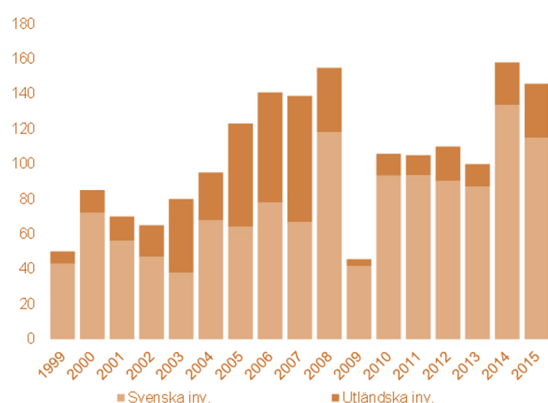
2015 var ett fortsatt starkt år på den svenska transaktionsmarknaden. Totalt genomfördes det 298 affärer till ett värde över 100 miljoner kronor i Sverige, vilket resulterade i en transaktionsvolym över 134 miljarder kronor. Detta är historiskt sett en hög volym, även om det är något under rekordåret 2014.

Riksbanken har under året sänkt reporäntan till under noll och från juli 2015 har reporäntan varit -0,35%. De låga räntorna har varit en bidragande orsak till det fortsatt stora intresset till fastighetsaffärer. Även den låga avkastningen på obligationsmarknaden och den stora volatiliteten på världens börsmarknader har bidragit till det fortsatt höga intresset.

Intresset för fastighetsaffärer utanför storstäderna fortsatte att vara högt. Under 2015 stod regionstäder och mindre orter för cirka 45% av transaktionsvolymen. Stockholms fortsatte dock att vara den absolut största marknaden, med drygt 40% av den totala transaktionsvolymen. Göteborg och Malmö minskade sina andelar av den totala transaktionsvolymen något under 2015 jämfört med 2014.

Kontor utgjorde den största investeringskategorin under 2015 och 32% av alla affärer som gjordes var inom det segmentet. En stor kontorsaffär under 2015 var när AMF Fastigheter köpte den 46 000

kvadratmeter stora fastigheten Fatburen 10 på Södermalm i Stockholm för över 3 miljarder kronor. Efter kontor gjordes det flest affärer inom bostadssegmentet, totalt motsvarande 22% av transaktionsvolymen. En stor affär inom den kategorin var när Akelius sålde 47 bostadsfastigheter i norra Sverige till Rikshem för närmare 2 miljarder kronor. Även handelsfastigheter drog till sig mycket intresse och andelen av total transaktionsvolym uppgick till 18%. Den brittiska banken RBS sålde inom det segmentet Skärholmen centrum till det brittiska bolaget Grosvenor för ca 3,5 miljarder kronor. Privata fastighetsbolag och fastighetsfonder har varit mest aktiva på fastighetsmarknaden under 2015, kombinerat köp- och säljsidan. Största nettoköpare var dock svenska institutioner och börsnoterade fastighetsbolag.



Sammanfattning

Sammanfattningsvis är utsikterna för den svenska ekonomin goda. Riksbankens försöker nå inflationsmålet på 2 procent genom att hålla nere värdet på den svenska kronan, vilket förhoppningsvis leder till ökad export. Även priset på olja har fortsatt fungerat som draglok för den svenska exporten.

Räntorna fortsätter vara låga och justering uppåt väntas inte ske förrän 2018 och bedömningen är att det kommer dröja ytterligare ett tag innan räntenivåerna är tillbaka på vad som historiskt sett varit normala nivåer.

Sverige är dock beroende av att den globala tillväxten återhämtar sig ytterligare, och förhoppningsvis därmed påverkar den svenska exporten, för att tillväxten ska ta fart ordentligt.

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

I april förvärvades fastigheten Vreten 12 belägen i Västberga industriområde i Stockholm. Fastigheten omfattar 8 400 kvm uthyrningsbar area. I juni förvärvades fastigheterna Tranbäret 3 och Lingonet 2 båda belägna i Bråstorps handelsområde i Motala. Fastigheterna omfattar cirka 5 700 kvm uthyrningsbar area. Totalt har koncernen investerat 159,1 MSEK i nya fastigheter. Utöver förvärven har koncernen investerat 0,3 MSEK i Vreten 12 avseende mindre justeringar och 11,1 MSEK i Klädeshandlaren 15 i syfte att modernisera och förbättra gallerians attraktivitet genom förbättringar i

ny teknik samt uppdateringar av bland annat belysning och ytskikt.

Fastigheter

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

I Motala är fastigheterna belägna i Bråstorp handelsområde och efter förvärven 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. Totalt har koncernen investerat cirka 19,0 MSEK i fastigheten sedan förvärvet år 2012.

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

Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Motala, Nyköping samt Stockholm.



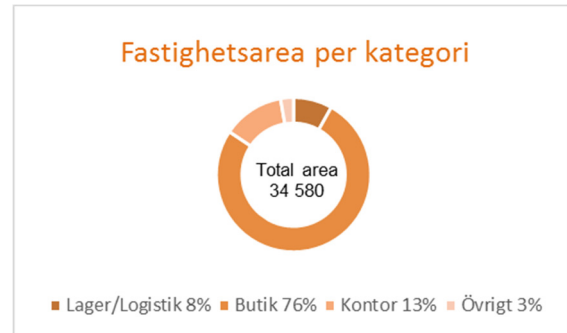
Hyresgäster

Koncernen har 55 kommersiella hyreskontrakt vilka ger en god riskspridning avseende kontraktsstorlek, hyresgäster, och bransch. Koncernens 10 största hyresgäster hyr areor motsvarande 54 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till cirka 57 procent av hyresvärdet exklusive hyrestillägg. Efter förvärven under kvartal 2 förhyr koncernens enskilt största hyresgäst cirka 17 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 2 900 kvm motsvarande drygt 8 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 96 (99) procent. Av koncernens totala vakanser avser cirka 2 500 kvm vakans i fastigheten Vreten 12 vilken förvärvades i april 2015. För den vakanta ytan har koncernen erhållit en hyresgaranti som löper till april 2017.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 3,2 (2,6) år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 37,5 (24,5) MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.



Fastigheter 2015-12-31

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Klädeshandlaren 15	Nyköping	Nyköpings centrum	1962	5 879	12 234
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
Tranbäret 4	Motala	Bråstorps handelsområde	2011	12 851	3 482
Tranbäret 3	Motala	Bråstorps handelsområde	2011	8 000	2 360
Lingonet 2	Motala	Bråstorps handelsområde	2007	15 488	3 318
Vreten 12	Stockholm	Västberga Ind.område	1955	3 976	8 398
Summa				63 657	34 580

FASTIGHETSBESTÅND PER 2015-12-31

NYKÖPING

Klädeshandlaren 15



Läge	Centrala Nyköping
Fastighetstyp	Köpcentrum/kontor
Byggår	1962
Uthyrningsbar yta	12 234
Hyresvärde (MSEK)	17,4

Galleria Nyckeln är en populär galleria med flertalet kända varumärken som hyresgäster. Utöver butiker finns det även kontor på de övre planen samt en parkering på taket. Fastigheten förvärvades i november 2012.

MOTALA

Blåbäret 2



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2008/2012
Uthyrningsbar yta	1 288
Hyresvärde (MSEK)	1,2

Blåbäret 2 ligger i Motalas externa handelsområde Bråtorp. Fastigheten är uthyrd till Stadium Outlet. I området finns bl.a. Colorama, Sova, Rusta, Swedol, Jysk, Willys, Ica Maxi, Elgiganten, Biltema, ÖoB och Plantagen. Fastigheten förvärvades i januari 2014.

Lingonet 3



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2007/2011
Uthyrningsbar yta	1 500
Hyresvärde (MSEK)	2,0

Lingonet 3 ligger i Motalas externa handelsområde Bråtorp. Fastigheten är uthyrd till Colorama och Sova. Fastigheten förvärvades i januari 2014.

Slånbäret 1



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2012
Uthyrningsbar yta	2 000
Hyresvärde (MSEK)	1,9

Slånbäret 1 ligger i Motalas externa handelsområde Bråtorp. Fastigheten är uthyrd till Rusta. Fastigheten förvärvades i januari 2014.

Tranbäret 4



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2011
Uthyrningsbar yta	3 482
Hyresvärde (MSEK)	3,1

Tranbäret 4 ligger i Motalas externa handelsområde Bråtorp. Fastigheten är uthyrd till Swedol och Jysk. Fastigheten förvärvades i januari 2014.

Tranbäret 3



Läge	Bråstorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2011
Uthyrningsbar yta	2 360
Hyresvärde (MSEK)	1,7

Tranbäret 3 ligger i Motalas externa handelsområde Bråstorp. Fastigheten är uthyrd till Lekgruppen och Lekhuset. Fastigheten förvärvades i juni 2015.

Lingonet 2



Läge	Bråstorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2007
Uthyrningsbar yta	3 309
Hyresvärde (MSEK)	3,2

Lingonet 2 ligger i Motalas externa handelsområde Bråstorp. Fastigheten är uthyrd till ÖoB Och Jem & Fix. Fastigheten förvärvades i juni 2015.

STOCKHOLM

Vreten 12



Läge	Västberga industriområde
Fastighetstyp	Handel/Lager
Byggår	1955
Uthyrningsbar yta	8 400
Hyresvärde (MSEK)	8,9

Vreten 12 ligger i Västberga, söder om Stockholm. Fastigheten är uthyrd till Bukowski. Fastigheten förvärvades i april 2015.

VÄRDERING FASTIGHETER

Grunder

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan "Estea") redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Estea skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.

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

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden har under år 2015 påverkats av en stark efterfrågan vilket har inneburit lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd. Fastigheterna har på bokslutsdagen värderats externt av Nordier Property Advisors AB. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,5 (7,0) procent baserat på en vägd direktavkastning

om 28,0 (16,2) MSEK år ett och med en långsiktig inflation som bedöms öka från 1,0 till 2,0 procent under kalkylperioden. Långsiktig vakans uppgår i värderingen till 5,0 (2,6-5,0) 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 433,5 (230,0) MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2015	År 2014	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	230,0	248,0	5 (2)
+ Förvärv av fastigheter	159,1	81,0	3 (4)
+ Ny- till- och ombyggnation	11,4	5,7	-
- Försäljning	-	-103,0	- (1)
+/- Värdeförändringar	33,0	-1,7	-
Fastighetsvärde 31 december	433,5	230,0	8 (5)

Osäkerhetsintervall

Alla fastighetsvärderingar beräknade enligt värderingsmodell fastställs med ett osäkerhetsintervall vars storlek påverkas av hur fungerande och likvid fastighetsmarknaden är.

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2015	2014
Avkastningskrav, %	6,2-7,4	6,7-8,0
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	6,3-7,0	7,0-7,5
Inflation, %	1,0-2,0	1,0-2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	28,1	16,1
Långsiktig vakans, %	5,0	2,6-5,0

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamheten för koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan "Estea", "Bolaget" eller "Koncernen") förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker Estea är exponerat mot.

Finansiella risker

Finansiella risker är en naturlig del av koncernens verksamhet. De finansiella riskerna består bland annat av:

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till betydligt högre kostnad. Om koncernen inte kan fullgöra sina åtaganden finns det risk för att de belopp som koncernen har lånat inte kan återbetalas som beräknat. Definitionen av likviditetsrisk har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisken.

Kreditrisk mot hyresgäster

En fastighets kommersiella värde beräknas bland annat genom nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som ytterst är ett resultat av hyresintäkterna. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka koncernens kassaflöde och likviditet negativt.

Ränterisk

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid som krediterna löper med.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. Det kan inte uteslutas att Estea i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall koncernen finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilket kan försämra koncernens ekonomiska ställning och lönsamhet. Det kan inte uteslutas att Estea inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Realiseringsrisk

I Esteas strategi ingår att direkt eller indirekt via dotterbolag avyttra förvärvade fastigheter efter en viss innehavstid. Tidpunkten för avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att koncernen vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

Motpartsrisk

Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen, vilket kan leda till förluster. Motpart avser här till exempel kreditinstitut, såsom en finansierande bank. Om en sådan motpart inte kan fullfölja ingångna avtal och koncernen tvingas ingå motsvarande avtal med en annan motpart, kan detta innebära ökade kostnader för koncernen beroende på rådande marknadsförhållanden. För att begränsa motpartsrisken har Estea valt att endast samarbeta med större nordiska bankerna med hög kreditvärdighet.

Investeringsrisker

Estea kan komma att förvärva fastigheter genom bolagsförvärv, vilket kan innebära en risk då det kan förekomma förpliktelser i det förvärvade företaget som är okända för Estea vid förvärvstillfället, vilket kan påverka den finansiella ställningen negativt.

Kommersiell risk

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera överensstämmer med Esteas bedömning. Detta skulle kunna leda till att fastigheter avyttras till priser som understiger det förväntade priset vilket i sin tur kan ha negativ inverkan på de avkastningskrav som styrelsen ställer på sina investeringar.

Konkurrensrisk

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, som är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter samt vid hyressättningen, vilket i sin tur kan påverka koncernens resultat negativt.

Teknisk risk

Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp och fastighetsförvaltning. En teknisk risk kan beskrivas som en risk som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer, historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk skada uppstå i oförutsedd omfattning skulle detta kunna påverka koncernens resultat och ekonomiska ställning negativt.

Driftskostnadsrisk

Driftskostnaderna består framförallt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll och administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och är till viss del kostnader utanför koncernens kontroll. Kostnaderna utgör således en risk eftersom ökade driftskostnader påverkar driftnettot och således resultatet och avkastningen negativt.

Vakansrisk

Avkastningen av en kommersiell fastighet är bland annat beroende av att fastighetsägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt förvaltningen har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Estea lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra ett lägre intäktsflöde.

Operativa risker

Operativ risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel, avsaknad av IT-system eller en annan yttre händelse. Det kan röra sig om risker kopplade till fel och brister i fastigheter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp eller bristande beredskap inför störningar. Operativa risker existerar i alla delar av verksamheten. Operativa brister kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från till exempel hyresgäster som drabbas. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Esteas renommé och verksamhet.

Personer i ledande befattning

Bolaget är i sin dagliga verksamhet beroende av VD och övriga personer i ledande befattningar. Förlust av dessa nyckelpersoner kan på ett negativt sätt påverka Esteas dagliga förvaltning och kommersiella möjligheter på längre sikt.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Estea arbetar aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Det kan inte uteslutas att Estea kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta resultatet.

Legala risker

Då koncernens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka koncernens resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framförallt skatter och ändrade avgifter kan göra att kostnader ökar på ett oförutsett vis. Ett försämrat ekonomiskt resultat kan innebära att värdet av en investering försämras och påverkar kassaflödet negativt. Koncernen är för närvarande inte part i tvistemål eller föremål för andra rättsliga åtgärder. Det är emellertid inte omöjligt att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regelförändringar) mot Estea och dess dotterföretag som kan få betydande negativ effekt på den finansiella ställningen och resultatet.

Omvärldsrisker

Risken med en investering i fastigheter påverkas av den generella utvecklingen av makroekonomiska faktorer. Faktorer såsom konjunktur, inflation, räntenivå, sysselsättning, befolkningstillväxt och kundernas framtidstro kan alla vara grund till förändringar i vakansgrader och hyresnivåer. Förändringar i makroekonomin kan också leda till ändrade avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastigheternas marknadsvärde. Vidare kan förändringar i några eller flera av dessa faktorer förändra såväl konkurrens- som kundbeteenden, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	10 108 322 kr
Årets vinst	44 905 034 kr
Summa	55 013 356 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning balanseras	55 013 356 kr
Summa	55 013 356 kr

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	20
Balansräkning för koncernen	21
Förändring av eget kapital koncernen	22
Resultaträkning för moderbolaget	23
Balansräkning för moderbolaget	24
Förändring av eget kapital moderbolaget	25
Kassaflödesanalys	26
Nyckeltal	27
Redovisningsprinciper och noter	
1. Redovisningsprinciper	28
2. Segmentrapportering	31
3. Hyresintäkter	31
4. Operationell leasing	32
5. Fastighetskostnader	32
6. Arvode och ersättning till revisorer	32
7. Anställda och personalkostnader	33
8. Resultat från avyttring av dotterföretag	33
9. Finansiella intäkter	33
10. Finansiella kostnader	33
11. Värdeförändringar	33
12. Skatt	34
13. Förvaltningsfastigheter	35
14. Andelar i koncernföretag	36
15. Eget kapital	37
16. Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	37
17. Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	38
18. Derivat	38
19. Hyres- och kundfordringar	38
20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38
21. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	38
22. Fordringar hos koncernföretag	38
23. Uppllysning om närståendetransaktioner	39
24. Kortfristiga fordringar	39
25. Kassa och bank	39
26. Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	39
27. Checkräkningskredit	39
28. Händelser efter balansdagen	39
29. Finansiella instrument	40

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2015	2014
Hysesintäkter	2, 3, 4	33,6	32,3
Fastighetskostnader	5		
Driftkostnader		-6,5	-6,6
Underhållskostnader		-0,3	-0,4
Fastighetsskatt		-1,8	-1,7
Driftnetto		25,0	23,6
Central administration	6, 7	-3,1	-2,9
Finansiella intäkter	9	0,1	-
Finansiella kostnader	10	-14,2	-15,3
Summa		-17,2	-18,2
Förvaltningsresultat		7,8	5,4
Värdeförändringar	11		
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		33,0	-1,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-	5,2
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument och derivat		0,6	-1,9
Resultat före skatt		41,4	7,0
Aktuell skatt	12	-	-0,4
Uppskjuten skatt	12	-8,8	0,8
Årets resultat		32,6	7,4
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat*		32,6	7,4

*Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolaget aktieägare.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2015 31 december	2014 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	433,5	230,0
Summa materiell anläggningstillgångar		433,5	230,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		-	0,2
Summa anläggningstillgångar		433,5	230,2
Omsättningstillgångar	29		
Kortfristiga fordringar	24		
Hyresfordringar	19	3,0	4,1
Fordringar hos moderbolag		-	0,6
Övriga fordringar		1,0	1,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,3	0,6
Summa kortfristiga fordringar		4,3	6,6
Kassa och bank	25	9,5	63,3
Summa omsättningstillgångar		13,8	69,9
Summa tillgångar		447,3	300,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		1,0	1,0
Övrigt tillskjutet kapital		0,6	0,6
Balanserad vinst inklusive årets resultat		42,0	10,0
Summa eget kapital		43,6	11,6
Långfristiga skulder	29		
Uppskjuten skatteskuld	17	8,6	-
Skulder till kreditinstitut	16	140,3	-
Kapitalandelslån	16	138,3	138,3
Summa långfristiga skulder		287,2	138,3
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut	16,27	93,0	130,7
Derivat	18	-	0,6
Leverantörsskulder		7,7	2,9
Skatteskulder		1,5	2,7
Övriga kortfristiga skulder		1,0	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13,3	12,1
Summa kortfristiga skulder		116,5	150,2
Summa eget kapital och skulder		447,3	300,1
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	21	264,0	152,5
Eventuallförpliktelser		-	-

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i MSEK (not 15)	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	1,0	0,6	2,6	4,2
Årets resultat 2014	-	-	7,4	7,4
Övrigt totalresultat 2014	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2014	1,0	0,6	10,0	11,6
Årets resultat 2015	-	-	32,6	32,6
Övrigt totalresultat 2015	-	-	-	-
Årets totalresultat 2015	-	-	32,6	32,6
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-0,6	-	-0,6
Summa transaktioner med ägare	-	-0,6	-	-0,6
Utgående balans per 31 december 2015	1,0	-	42,6	43,6

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2,1	1,9
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-2,9	-2,8
Rörelseresultat		-0,8	-0,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	10,0
Resultat från derivat		0,6	-
Finansiella intäkter	9	3,7	3,1
Finansiella kostnader	10	-9,3	-8,5
Resultat efter finansiella poster		-5,8	3,7
Värdeförändringar	11		
Orealiserade värdeförändringar på andelar i dotterföretag		46,5	1,3
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		-	-1,4
Resultat efter värdeförändringar		40,7	3,6
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3,6	2,0
Lämnade koncernbidrag		-	-0,2
Resultat före skatt		44,3	5,4
Skatt på årets resultat	12	0,6	1,0
Årets resultat		44,9	6,4
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		44,9	6,4

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	31 december 2015	31 december 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	118,9	65,5
Fordringar hos koncernföretag	22	70,4	25,8
Uppskjutna skattefordringar	17	2,4	1,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		191,7	93,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	24		
Kundfordringar	19	-	-
Fordringar hos moderföretag		-	0,6
Fordringar hos koncernföretag		9,6	4,4
Övriga fordringar		-	1,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	0,3
Summa kortfristiga fordringar		9,6	6,3
Kassa och bank	25	-	55,8
Summa omsättningstillgångar		9,6	62,1
Summa tillgångar		201,3	155,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1,0	1,0
Summa bundet eget kapital		1,0	1,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10,1	4,3
Årets resultat		44,9	6,4
Summa fritt eget kapital		55,0	10,7
Summa eget kapital		56,0	11,7
Långfristiga skulder			
Kapitalandelslån	16	138,3	138,3
Summa långfristiga skulder		138,3	138,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,2	-
Checkräkningskredit	27	1,0	-
Derivat	18	-	0,6
Skulder till koncernföretag		3,6	0,8
Övriga skulder		-	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2,2	3,6
Summa kortfristiga skulder		6,0	5,2
Summa eget kapital och skulder		201,3	155,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter och säkerheter	21	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21	232,3	130,7

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 15)	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	1,0	4,3	5,3
Årets resultat 2014	-	6,4	6,4
Övrigt totalresultat 2014	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2014	1,0	10,7	11,7
Årets resultat 2015	-	44,9	44,9
Övrigt totalresultat 2015	-	-	-
Årets totalresultat 2015	-	44,9	44,9
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-0,6	-0,6
Summa transaktioner med ägare	-	-0,6	-0,6
Utgående balans per 31 december 2015	1,0	55,0	56,0

Antalet aktier uppgår till 10 000. Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor. Hela det egna kapitalet är hänförligt till bolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	Koncern		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten					
Driftnetto/nettoomsättning (moderbolaget)		25,0	23,6	2,1	1,9
Central administration		-3,1	-2,9	-2,9	-2,8
Betalt finansnetto	26	-14,1	-15,0	-5,8	-5,3
Betald/erhållen skatt	12	-	-0,4	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7,8	5,3	-6,6	-6,2
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		2,2	-	-7,6	-6,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		5,7	-1,7	6,9	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15,7	3,6	-7,3	-12,7
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag		-	-	-14,5	-7,6
Försäljning av fastighet		-	58,9	-	-
Försäljning av dotterföretag		-	-	-	39,2
Förändring långfristiga fordringar		-	-	-37,0	3,8
Investeringar i fastigheter	13	-170,5	-82,5	-	-
Övriga finansiella investeringar		-	-	-	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-170,5	-23,6	-51,5	34,8
Finansieringsverksamheten					
Utdelning		-0,6	-	-0,6	1,3
Erhållna koncernbidrag		-	-	3,6	2,0
Upptagande av lån		107,0	44,9	-	-
Amortering av lån		-5,4	-1,2	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		101,0	43,7	3,0	3,3
Årets kassaflöde		-53,8	23,7	-55,8	25,4
Kassa och bank vid årets ingång		63,3	39,6	55,8	30,4
Kassa och bank vid årets utgång	25	9,5	63,3	-	55,8

NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sid 45.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Antal fastigheter	8	5	2	1
Uthyrningsbar area, kvm	34 580	20 492	22 354	12 912
Hysesvärde, MSEK	39,4	25,2	26,3	17,7
Verkligt värde fastigheter, MSEK	433,5	230,0	248,0	148,0
Driftnetto, MSEK	25,0	23,6	13,8	1,8
Direktavkastning, %	6,5	7,4	6,7	7,3
Överskottsgrad, %	75	73	64	61
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,2	2,6	2,2	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	99	96	100
Uthyrningsgrad yta, %	92	100	98	100
Finansiella nyckeltal				
Medelränta kreditinstitut, %	1,93	3,79	3,76	4,26
Kapitalbindning, år	2,5	3,0	3,6	0,8
Räntetäckningsgrad, gånger	1,6	1,4	1,0	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,9	2,8	2,4	2,5
Belåningsgrad, %	53,8	56,8	55,2	53,4
Soliditet, %	9,7	3,9	1,4	1,1
Justerad soliditet, %	40,7	49,9	48,2	47,1
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	136,9	136,9	136,9	136,9
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	19,79	13,54	7,29	1,04
NAV-värde, %	124,1	106,2	101,4	101,0
Marknadskurs, %*	101,0	101,0	100,0	100,0

* Avser noterad slutkurs på NDX den 31 december 2015.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

(Alla belopp i miljoner kronor, MSEK, om inget annat anges)

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.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2015.

Bolagets kapitalandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS1. Noterad volym uppgår till 136,9 miljoner kronor. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2015 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2016 för fastställande.

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). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens förvaltningsfastigheter, kapitalandelslån och derivatinstrument har värderats och redovisats till verkligt värde. Koncernens övriga tillgångar och skulder har redovisats till historiska anskaffningsvärden eller upplupna anskaffningsvärden vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat samt uppskjuten skatt vilken redovisats till nominellt värde. 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.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

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.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter redovisas till verkligt värde. Bedömningar och antaganden i samband med värderingen kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav. För den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärderingar ett osäkerhetsintervall vilket vid periodens slut uppgick till +/- 5,3 procent. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 13.

Förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt till det värde den åsatts vid förvärvet. Bolagets hittills genomförda bolagsförvärv klassificeras som tillgångsförvärv.

Klassificering

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 14 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhanden har eliminerats i koncernredovisningen.

RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. Omsättningsbaserad hyra har, i förekommande fall, i bokslutet uppskattats med föregående års inrapporterade omsättningsuppgift som grund. Avstämning och slutlig debitering av omsättningsbaserad hyra sker normalt under kvartal 2 efter att hyresgästs revisor bekräftat det omsättningsbaserade underlaget. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontroll, förmåner och risker övergått till köparen vid en tidigare avtalat tidpunkt. Den realiserade värdeförändringen för såld fastigheter bygger på skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid senaste kvartalsrapport och det pris som fastigheten sålts för med avdrag för försäljningsomkostnader.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. En betydande andel av

driftkostnader och kostnader för fastighetsskatt vidaredebiteras till hyresgästerna som hyrestillägg.

Central administration

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag samt kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslånet. Koncerngemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader förknippade med räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i resultaträkningen består av såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar och avser värdeförändringar på fastigheter samt värdeförändringar i finansiella instrument. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall fastigheter, finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

Skatter

Skatt avser aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt med justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader med nominell skattesats utan diskontering och beräknas som skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga värdet på en tillgång eller skuld.

Koncernen har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

Leasingavtal

Leasingavtal där risker och förmåner, förknippade med ägandet, i all väsentlighet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

I Estea finns även ett mindre antal leasingavtal, förknippade med förvaltningen av fastigheter, av ringa omfattning. Samtliga av dessa leasingavtal betraktas som operationella och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Tillkommande investeringar

Tillkommande investeringar som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande, aktiveras. Exempel på tillkommande investeringar är som energibesparande åtgärder som förbättrar driftnettot eller när investeringar föranleder kontraktuella hyreshöjningar och/eller avtalsförlängningar i förtid. Inte alltför sällan uppstår dessa investeringar före det att genomslag på fastighetsvärderingarna sker.

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, vissa övriga fordringar, aktier, lånefordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar och derivatinstrument, leverantörsskulder, vissa övriga skulder, låneskulder och upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

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, checkräkningskredit, 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. Checkräkningskredit redovisas under kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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. Checkräkningskredit, 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. Koncernen ägde vid årets början ett derivat vilket var värderat enligt nivå 2, andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar. Under året har derivatet avslutats i samband med att löptiden gått ut och vid årets utgång innehar Estea inga derivatavtal.

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.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Redovisning av koncernbidrag samt utdelning från dotterföretag

Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdisposition. Utdelning från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya standarder och tolkningar vilka trätt i kraft 2015

Nya och omarbetade standarder, vilka antagits av EU, samt tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2015 har inte haft någon väsentlig påverkan på Esteas finansiella rapporter men har påverkat informationen i lämnade upplysningar.

IFRIC 21 Levies. EU godkände i juni 2014 IFRIC 21 som behandlar redovisning av avgifter och skatter som staten eller liknande organ påför företag i enlighet med lagar och förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Standarden skall tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 17 juni 2014 eller senare. Standarden innebär att bolaget skall skuldföra hela förpliktelsen då den uppstår.

Nya och ändrade standarder samt tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 9 Finansiella instrument. Ändringarna föreslås träda i kraft på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018 och senare. IFRS 9 innehåller tre värderingskategorier i vilka finansiella tillgångar och skulder skall klassificeras:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde med värdeförändringar redovisade över övrigt totalresultat
- Verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet

Bolaget har ännu inte genomfört en analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan ännu inte kvantifiera eventuella redovisningsmässiga effekter på bolagets finansiella tillgångar och skulder.

IFRS 15 Redovisning av intäkter skall ersätta samtliga tidigare standarder om intäktsredovisning och börjar gälla från 1 januari 2018. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

I december 2015 godkände EU tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, vilket träder i kraft 1 januari 2016. Tillägget bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens rapporter.

NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet som genererar intäkter och kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information som presenteras och analyseras av bolagets styrelse. Normalt sätt avser rörelsesegment en region eller verksamhetsgren. Koncernen redovisar verksamheten som ett rörelsesegment då fastigheterna är få och endast omfattar förvaltning av egenägda kommersiella fastigheter.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2015 uppgick till 33,6 (32,3) MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader, för perioden med 4,5 (4,5) MSEK. Lämnade rabatter uppgick under år 2015 till 0,4 (0,4) MSEK.

Hyresintäkter, MSEK	2015	2014
Hyresintäkter	29,5	28,2
Hyrestillägg	4,5	4,5
Hyresrabatter	-0,4	-0,4
Summa hyresintäkter	33,6	32,3

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 37,5 (24,5) MSEK. I årshyran ingår hyrestillägg i enlighet med avtal. I merparten av koncernens hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul. Kontraktsförfallostruktur framgår av tabellen nedan med årssummor av kontrakterade hyresintäkter.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 96 (99) procent. Inga hyresersättnings av engångskaraktär har erhållits.

Kontraktsförfall, år	Antal avtal	Kontrakterad årshyra, msek	Årshyra andel, %
2015, 1)	3	1,1	3,0
2016	13	4,5	12,0
2017	8	5,0	13,4
2018	9	4,5	11,9
2019	11	14,2	37,8
2020>	10	7,8	20,8
Summa kommersiella lokaler	54	37,1	98,9
P-platser och garage	1	0,4	1,1
Summa	55	37,5	100,0

1) Avser kontrakt som förföll 2015-12-31.

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Av koncernens totala uthyrbara area om cirka 34 600 kvm svarar de fem största hyresgästavtalen för 40,2 procent av total uthyrningsbar area och 37,3 procent av de totala hyresintäkterna. Endast en hyresgäst svarar för mer än 10 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för stora hyresgästavtal uppgår vid årets slut till 3,2 år. Koncernens uthyrningsbara areor framgår av tabellen nedan. I de fall ett hyresavtal avser mer än en (1) lokal under samma kontrakt räknas den i tabellen nedan endast som en (1) lokal. Garage räknas i tabellen som en (1) lokal oavsett antalet parkeringsplatser.

Fördelning uthyrningsbar area	Antal lokaler	Antal kvadratmeter, kvm	Andel av uthyrningsbar area, %
Butikslokaler	33	26 400	76
Kontorslokaler	23	4 500	13
Övriga lokaler	8	3 700	11
Summa	64	34 600	100

Hyresgäst	Antal kvadratmeter, kvm	Andel av uthyrningsbar area, %	Andel av totalhyra, %
Bukowskis Market	5 902	17,1	17,6
Överskottsbolaget	2 200	6,4	5,2
Swedol AB	2 200	6,4	5,3
Rusta AB	2 000	5,8	4,8
Clas Ohlson AB	1 555	4,5	4,4
Summa	13 857	40,2	37,3

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolagets intäkter består av förvaltningsintäkter debiterade till dotterföretag och omfattar tillhandahållande av tjänster för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning. Moderbolagets förvaltningsintäkter elimineras i koncernens intäktsredovisning.

NOT 4 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare

Samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal och redovisas som intäkt linjärt över

leasingperioden. Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter baserade på befintliga hyresavtal vid periodens slut.

Avtalade hyresintäkter, MSEK	2015	2014
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	32,7	23,0
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	71,8	43,0
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	9,7	13,7
Summa hyresintäkter	114,2	79,7

Leasetagare

Omfattningen av koncernens leasade tillgångar bedöms ej vara väsentliga. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 8,6 (8,7) MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 6,5 (6,6) MSEK och underhållskostnaderna uppgick till 0,3 (0,4) MSEK.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten. Fastighetsskatt debiteras i enlighet med merparten av hyresavtalen som ett tillägg till hyran. Av den totala fastighetsskatten om 1,8 (1,7) MSEK för år 2015 vidaredebiterades 79 (93) procent till hyresgästerna.

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,4 (0,3) MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
Ersättning och arvode	2015	2014	2015	2014
Ersättning för revision	0,4	0,3	0,2	0,2
Ersättning utöver revision	-	-	-	-
Summa	0,4	0,3	0,2	0,2

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under år 2015 har moderbolaget Estea Sverigefastigheter 2 ABs (publ) styrelse bestått av 5 (6) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Bolagets VD tillika styrelseledamot är man. Moderbolaget och dess dotterföretag har med Estea AB ingått avtal om tillhandahållande av ledande befattningshavare och övriga anställda. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit utan är en del i det förvaltningsarvode moderbolaget betalar till Estea AB. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 2,0 (1,9) MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 8 RESULTAT FRÅN AVYTTRING AV DOTTERBOLAG

Moderbolaget	2015	2014
Erhållen försäljningslikvid netto	-	39,2
Avgår bokfört värde	-	-29,2
Summa resultat	-	10,0

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteutgifter dotterföretag	-	-	3,6	3,1
Ränteutgifter	0,1	-	0,1	-
Summa	0,1	-	3,7	3,1

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-5,7	-6,8	-0,8	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5
Summa	-14,2	-15,3	-9,3	-8,5

NOT 11 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen fastigheterna Klädeshandlaren 15 i Nyköpings kommun, Blåbäret 2, Lingonet 3, Slånbäret 1 och Tranbäret 4 i Motala kommun samt, de under året förvärvade fastigheterna, Vreten 12 i Stockholm och Lingonet 2 och Tranbäret 3 i Motala.

Värdeförändringar, MSEK	Moderbolag	
	2015	2014
Orealiserade värdeförändringar på aktier	46,5	1,3
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	-	-1,4
Summa värdeförändringar	46,5	-0,1

Fastigheterna värderades vid årets utgång till 433,5 MSEK (föregående år var fastighetsvärdet 230,0 MSEK). Investeringarna i fastigheterna avseende ombyggnation och hyresgästpassningar har under året uppgått till 11,4 (5,7) MSEK. De realiserade värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd uppgick under året till 33,0 (-1,7) MSEK.

Värdeförändringar, MSEK	Koncern	
	2015	2014
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	33,0	-1,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	5,2
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	-	-1,4
Orealiserade värdeförändringar i derivat	0,6	-0,5
Summa värdeförändringar	33,6	1,6

Finansiella instrument

Med finansiella instrument avses varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis, vilka är noterade på NDX. Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och har ej haft någon resultatpåverkan under året (-1,4 MSEK föregående år) då slutkursen på balansdagen är densamma som vid utgången av år 2014.

Koncernens innehav av räntederivat har under året avslutats och inga betalningsåtaganden kvarstår. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernens resultat med 0,6 (-0,5) MSEK.

Inga övriga värdeförändringar på finansiella instrument har påverkat koncernen eller moderbolagets resultat.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag och kapitalandelslån till verkligt värde. Värdeförändringar, vilka i sin helhet är hänförliga till andelar i koncernföretag, redovisas över resultaträkningen och har påverkat moderbolagets resultat med 46,5 (-0,1) MSEK.

NOT 12 SKATT

Inkomstskatten för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och dess dotterföretag är 22,0 procent. I resultaträkningen redovisas skatten som aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknat utifrån årets skattepliktiga resultat vilket i normalfallet är lägre än det redovisade resultatet främst beroende av möjligheten att utnyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter och skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter.

Uppskjuten skatt är en avsättning för beräknade framtida skattefordringar eller skatteskulder hänförligt till samtliga temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden.

I tabellen nedan redovisas vilka intäkter och kostnader som netto påverkat beräkningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatteberäkning, MSEK	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsresultat	7,8	5,4	-	-
Skattemässigt avdragsgilla poster				
-avskrivningar	-9,9	-5,1	9,9	5,1
-övriga justeringar	-	-	-0,6	-0,1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-2,1	0,3	9,3	5,0
Försäljning fastigheter	-	3,5	-	1,7
Värdeförändring i fastigheter	-	-	33,0	-1,7
Värdeförändringar i kapitalandelslån	-	-	-	-1,4
Värdeförändringar i derivat	-	-	0,6	-0,5
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-2,1	3,8	42,9	3,2
Underskottsavdrag IB	8,9	1,6	8,2	1,6
Underskottsavdrag UB	11,0	8,9	11,0	8,2
Skattepliktigt resultat	-4,2	-3,5	40,1	-3,4
Skattepliktiga resultat hänförliga till förvärv/försäljningar under året	-	1,7	-	-
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-	-0,4	-8,8	-0,8
Årets skatt enligt resultaträkningen	-	-0,4	-8,8	-0,8

Avstämning av effektiv skatt, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	41,4	7,0	44,3	5,4
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-9,1	-1,5	-9,7	-1,2
Försäljning av fastigheter via bolag	-	2,2	-	2,2
Ej skattepliktiga intäkter	0,3	-	10,3	0,3
Ej avdragsgilla kostnader	-	-0,3	-	-0,3
Redovisad skattekostnad / skatteintäkt	-8,8	0,4	0,6	1,0

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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	11,4	5,7	-
- Försäljning	-	-103,0	- (-1)
+/- Värdeförändringar	33,0	-1,7	-
Fastighetsvärde 31 december	433,5	230,0	8 (5)
Sammanställning taxeringsvärden	2015	2014	
Byggnader	153,0	125,6	
Mark	41,2	23,8	
Summa taxeringsvärden	194,2	149,4	

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare och innehavare av kapitalandelsbevis. Koncernens fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde. Koncernens fastigheter är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter är värderade externt per 31 december 2015.

Årets investeringar

Koncernen har under år 2015 investerat totalt 170,5 (86,7) MSEK varav 159,1 (81,0) MSEK avsåg förvärv. Under året har även 11,4 (5,7) MSEK investerats i ombyggnation av fastigheter där merparten 11,1 (5,7) MSEK avser investeringar gjorda i Klädeshandlaren 15.

Värderingsmodell

Med begreppet marknadsvärde avses 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.

Fastighetsvärderingarna grundar sig på både observerbara som icke observerbara indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyror, fastighetskostnader, investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav och framtida förväntade hyresnivåer och vakanser. En vedertagen modell för att beräkna fastighetens värde är att diskontera nuvärdet av framtida kassaflöden samt ett nuvärde av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över fem eller tio år. Viktiga parametrar i modellen är bedömt avkastningskrav. Avkastningskrav kan jämföras mot faktiska fastighetstransaktioner som genomförts men fastigheter som sålts kan ibland vara få, vilket kan göra bedömningen om förändringar i

avkastningskrav svårbedömt. De flesta fastighetstransaktioner i Sverige sker dessutom genom bolagsförvärv vilket ytterligare försvårar bedömningen.

Direktavkastningskrav i värderingarna var i intervallet 6,2-7,4 procent (föregående år 6,7-8,0 procent). Bedömd inflation är, i likhet med föregående år, vid kalkylperiodens början 1,0 procent för att i slutet av kalkylperioden uppgå till 2,0 procent. Samtliga fastigheter är på bokslutsdagen värderade extern av auktoriserat värderingsinstitut.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 433,5 (230,0) MSEK.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Antaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan fastigheterna anges de som ett intervall.

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2015	2014
Avkastningskrav, %	6,2-7,4	6,7-8,0
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	6,3-7,0	7,0-7,5
Inflation, %	1,0-2,0	1,0-2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	28,1	16,1
Långsiktig vakans, %	5,0	2,6-5,0

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på information, vedertagna beräkningsprinciper och antaganden tillgängliga på bokslutsdagen. Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur förändringar i använda antaganden om kassaflöde och avkastningskrav påverkar värderingaren även om ett antagande sällan sker isolerat från andra antaganden.

	Värdepåverkan i MSEK	
Känslighetsanalys +/-	2015	2014
Hyresvärde, +/- 1%	+/- 4,3	+/- 2,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, +/- 1%	+/- 4,3	+/- 2,3
Avkastningskrav, +/- 1%	-58,1 / +79,3	-28,7 / +38,2
Inflation, 1,0%-enhet	+/- 1,1	+/- 0,9

I tabellen nedan redovisas hur belåningsgraden påverkas av förändringar i fastighetsvärdena.

Känslighetsanalys värdeförändring					
Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, MSEK	-87,0	-43,0	-	43,0	87,0
Belåningsgrad	67%	59%	54%	49%	45%

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag till verkligt värde. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Uppgift om övriga i koncernen ingående bolag återfinns i tabell nedan. Utförlig information om dessa

bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Vid utgången av räkenskapsåret äger moderbolaget direkt och indirekt 12 (8) bolag till ett verkligt värde om 118,9 (65,5) MSEK.

Andelar i koncernföretag, MSEK	2015	2014
Ingående balans	65,5	84,9
Förvärv	6,9	7,5
Avyttring	-	-28,2
+/- Orealiserade värdeförändringar	46,5	1,3
Utgående balans	118,9	65,5

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde, MSEK	
			2015-12-31	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Estea Blåbäret 2 AB	556957-3362	Stockholm	500	100%	0,5	-
Estea Lingonet 2 AB	559013-7617	Stockholm	500	100%	3,2	-
Estea Motala AB	556506-9837	Stockholm	150	100%	22,3	10,8
Estea Nyköping AB	556876-2362	Stockholm	1 000	100%	86,9	54,7
Estea Tranbäret 3 AB	559015-2343	Stockholm	500	100%	7,8	-
Estea Vreten AB	556863-6533	Stockholm	1 000	100%	-	-
Estea Västberga AB	559008-2359	Stockholm	500	100%	-1,8	-
Summa andelar i koncernföretag					118,9	65,5

Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar		Kapitalandel	
Estea Klädeshandlaren 15 AB	556876-2305	Stockholm	1 000		100%	
Estea Lingonet 3 AB	556927-3856	Stockholm	500		100%	
Estea Slånbäret 1 AB	556858-1614	Stockholm	1 000		100%	
Estea Tranbäret 4 AB	556840-3926	Stockholm	1 000		100%	
KB Vreten 12 Stockholm	916614-4395	Stockholm	1		100%	

NOT 15 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2015 fördelat på 10 000 aktier. Samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415. Aktierna har ett kvotvärde om 100 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 1,0 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital.

Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 55,0 MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 32,6 MSEK, uppgick vid årets slut till 42,0 MSEK.

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 23.

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KAPITALANDELSLÅN

	Koncern		Moderbolag	
Totala låneskulder	2015	2014	2015	2014
Skulder till kreditinstitut	233,3	130,7	-	-
Kapitalandelslån	138,3	138,3	138,3	138,3
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	371,6	269,0	138,3	138,3
Varav kortfristigt				
Skulder till kreditinstitut	93,0	130,7	-	-
Kapitalandelslån	-	-	-	-
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	93,0	130,7	-	-

	Koncernen		Moderbolag	
Räntebärande skulder	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	93,7	135,7	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen	316,5	171,1	-	171,1
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Summa	410,2	306,8	-	171,1

Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån

Genom upplåning av kapitalandelslån har bolaget en långfristig finansiering fram till utgången av år 2019. Kapitalandelslån löper med en fast ränta om 6,25 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 136,9 (136,9) MSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslån är kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslån till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslån redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Kapitalandelslån värderades till 138,3 MSEK på bokslutsdagen. Kapitalandelslån är värderat enligt nivå 1 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 233,3 (130,7) MSEK. 140,3 (-) MSEK klassificeras som långfristiga då förfallotiden infaller efter 12 månader och 93,0 (130,7) MSEK klassificeras som kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Normalt förlängs krediterna av kreditgivande bank men villkoren kan förändras både avseende räntemarginaler och amorteringskrav. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 1,93 (3,79) procent.

Kapitalandelslån

Kapitalandelslån har värderats till verkligt värde enligt nivå 1 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Kapitalandelslån, MSEK	2015	2014
Kapitalandelslån 1 januari	138,3	136,9
+ Emissioner	-	-
+/- Realiserad värdeförändring	-	1,4
Skuld i balansräkningen 31 december	138,3	138,3

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
<i>Skatt hänförlig till temporär skillnader</i>				
Hänförligt till underskottsavdrag	1,7	2,0	2,1	2,0
Hänförligt till byggnad	-10,6	-2,1	-	-
Hänförligt till aktier	-	-	-	-0,5
Hänförligt till kapitalandelslån	0,3	0,3	0,3	0,3
Vid årets utgång	-8,6	0,2	2,4	1,8

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, beräknat per 31 december 2015 uppgick till 11,0 (8,7) MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag beräknat per 31 december 2015 uppgick till 10,9 (8,1) MSEK.

NOT 18 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. Koncernen ägde vid årets början ett derivat vilket var värderat enligt nivå 2, andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar. Under året har derivatet avslutats i samband med att löptiden gått ut och vid årets utgång hade Estea inga derivatavtal.

	2015-12-31			2014-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	-	-	-	0,2	-0,8	-0,6
Bruttovärde						
derivat	-	-	-	0,2	-0,8	-0,6
Omfattas av						
nettning	-	-	-	-0,2	0,2	-
Nettovärde						
derivat	-	-	-	-	-0,6	-0,6

NOT 19 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Hyresfordringar	3,1	4,3	-	-
Osäkra hyresfordringar	-0,1	-0,2	-	-
Summa	3,0	4,1	-	-
Osäkra fordringar	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Vid årets början	-0,2	-0,2	-	-
Återföring konstaterade förluster	0,2	-	-	-
Periodens avsättningar	-0,1	-	-	-
Summa	-0,1	-0,2	-	-

Åldersfördelning	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ej förfallna kundfordringar	3,0	4,1	-	-
>60 dagar	0,1	0,2	-	-
Summa	3,1	4,3	-	-

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna räntor	2,5	2,7	2,0	2,1
Förskottsbetalda hyror	9,2	7,8	-	-
Övriga interimsskulder	1,6	1,6	0,2	1,5
Summa	13,3	12,1	2,2	3,6

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar	264,0	152,5	-	-
Summa	264,0	152,5	-	-

Koncernens fastighetsinteckningar avser i sin helhet inteckningar som säkerhet för upptagna skulder hos kreditinstitut i de fastighetsägande dotterbolagen.

Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Borgen för dotterbolag	-	-	232,3	130,7
Summa	-	-	232,3	130,7

Moderbolagets borgensåtagande avser i sin helhet borgensåtagande för dotterbolagens, vid var tid utestående, banklån.

NOT 22 FORDRINGAR HOS KONCERN- FÖRETAG

Reversfordringar	Moderbolag	
	2015	2014
Ingående balans	25,8	29,6
Amortering från koncernföretag	-	-29,6
Nyutlåning	44,6	25,8
Utgående balans	70,4	25,8

Moderbolagets fordringar hos koncernföretag löper till och med 2019-12-31 med en medelränta om 6,46 procent.

NOT 23 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i Moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 2,1 (1,9) 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 2,0 (1,9) MSEK.

Fordringar / skulder koncernföretag	Moderbolaget	
	2015	2014
Långfristiga fordringar på koncernföretag	70,4	25,8
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	9,6	5,4
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3,6	1,1

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. Vid årets utgång uppgick totalt innehav för dessa närstående till 7,5 MSEK. Räntan på kapitalandelslånet, vilken uppgår till 6,25 procent, har utbetalats kvartalsvis till innehavarna av kapitalandelsbevisen. Inga övriga transaktioner har skett mellan Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och styrelsen och ingen övrig ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har skett under verksamhetsåret.

NOT 24 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering men med avdrag för osäkra fordringar. Verkligt värde på kortfristiga fordringar överensstämmer i stort med bokförda värden.

NOT 25 KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av placeringar med en löptid på maximalt tre månader och som med obetydlig risk för värdeförändringar kan omvandlas till kontanta medel. På bokslutsdagen avser kassa och bank till 100 procent likvida tillgångar på bolagets bankkonton.

NOT 26 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. I posten Betalt finansnetto ingår i koncernen utbetalda räntor med 14,1 (15,0) MSEK och erhållna ränteintäkter till - (-) MSEK.

I posten Betalt finansnetto ingår i moderbolaget utbetalda räntor med 9,5 (8,5) MSEK och erhållna ränteintäkter med 3,7 (3,2) MSEK.

Med likvida medel avses kassa och bank.

NOT 27 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Moderbolaget har en checkräkningskredit med en limit om 5,0 MSEK. Utnyttjad kredit vid årets utgång uppgår till 1,0 MSEK.

NOT 28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets utgång.

NOT 29 FINANSIELLA INSTRUMENT

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som återfinns i koncernens balansräkning.

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Tillgångar						
Hysesfordringar	3,0	4,1	-	-	-	-
Övriga fordringar	1,0	1,3	-	-	-	-
Upplupna intäkter	0,2	0,2	-	-	-	-
Kassa och bank	9,5	63,3	-	-	-	-
Skulder						
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	233,3	130,7
Kapitalandelslån	-	-	138,3	138,3	-	-
Räntederivat	-	-	-	0,6	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	7,7	2,9
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	2,5	3,9
Upplupna kostnader	-	-	-	-	4,1	4,3
Summa	13,7	69,2	138,3	138,9	247,6	141,8

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, vissa övriga fordringar, andelar i koncernföretag, lånefordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa övriga skulder, räntederivat, kapitalandelslån, övriga låneskulder och upplupna kostnader 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. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med de bokförda värdena. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i linje med god redovisningssed och i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och

förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2016-04-25

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den april 2016.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) för räkenskapsåret 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 6. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5-41.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av

den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) för räkenskapsåret 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidan 6 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört

med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den april 2016

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Årsöversikt

Resultaträkning, MSEK	2015	2015 okt- dec	2015 juli- sept	2015 april- juni	2015 jan- mars	2014	2014 okt- dec	2014 juli- sept	2014 april- juni	2014 jan- mars	2013	2013 okt- dec	2013 juli- sept	2013 april- juni	2013 jan- mars
Hysesintäkter	33,6	9,4	9,5	8,2	6,5	32,3	8,1	8,3	8,2	7,7	21,6	5,9	5,7	5,4	4,6
Fastighetskostnader	-8,6	-2,5	-2,2	-2,0	-1,9	-8,7	-2,1	-2,0	-2,0	-2,6	-7,8	-2,3	-1,8	-1,7	-2,0
Driftnetto	25,0	6,9	7,3	6,2	4,6	23,6	6,0	6,3	6,2	5,1	13,8	3,6	3,9	3,7	2,6
Central administration	-3,2	-0,9	-0,7	-1,0	-0,6	-2,9	-0,7	-0,8	-0,7	-0,7	-2,2	-0,8	-0,5	-0,4	-0,5
Räntenetto	-14,0	-3,4	-3,5	-3,6	-3,5	-15,3	-3,7	-4,0	-3,9	-3,7	-11,6	-3,5	-3,2	-3,0	-1,9
Förvaltningsresultat	7,8	2,6	3,1	1,6	0,5	5,4	1,6	1,5	1,6	0,7	-	-0,7	0,2	0,3	0,2
Värdeförändringar i fastigheter	33,0	21,1	8,4	2,8	0,7	3,5	4,4	1,0	-2,1	0,9	2,0	0,1	-1,5	3,4	-
Värdeförändring i kapitalandelslån	-	4,1	4,1	-5,3	-2,9	-1,4	-1,1	-0,3	-3,4	3,4	0,7	-0,5	-3,9	5,2	-0,1
Värdeförändring i derivat	0,6	0,3	0,2	0,1	0,0	-0,5	-	-0,1	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-	-	-
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-0,4	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-	0,9	1,1	-1,9	-0,1
Uppskjuten skatt	-8,8	-10,7	2,3	-0,8	0,4	0,8	-	0,6	0,5	-0,3	-0,3	-0,3	-	-	-
Årets / periodens resultat	32,6	17,5	18,1	-1,6	-1,3	7,4	4,8	2,6	-3,7	3,7	2,3	-0,6	-4,1	7,0	-

Balansräkning, MSEK	2015	2015 31-dec	2015 30-sep	2015 30-jun	2015 31-mar	2014	2014 31-dec	2014 30-sep	2014 30-jun	2014 31-mar	2013	2013 31-dec	2013 30-sep	2013 30-jun	2013 31-mar
Förvaltningsfastigheter	433,5	433,5	409,0	399,0	235,0	230,0	230,0	326,0	325,0	325,0	248,0	248,0	247,0	247,0	148,0
Övriga tillgångar	4,3	4,3	12,5	4,7	5,2	6,7	6,7	6,4	4,6	7,4	4,7	4,7	7,4	10,1	5,4
Likvida medel	9,5	9,5	6,8	9,7	63,5	63,3	63,3	13,5	12,4	12,9	39,6	39,6	10,6	8,9	12,2
Summa tillgångar	447,3	447,3	428,3	413,4	303,7	300,0	300,0	345,9	342,0	345,3	292,3	292,3	265,0	266,0	165,6
Eget kapital	43,6	43,6	26,7	8,5	10,2	11,6	11,6	6,7	4,1	7,8	4,1	4,1	4,8	8,9	1,9
Kapitalandelslån	138,3	138,3	142,4	146,5	141,1	138,3	138,3	137,2	136,9	133,5	136,9	136,9	109,1	105,2	75,2
Övriga räntebärande skulder	233,3	233,3	233,9	235,5	135,7	130,7	130,7	181,0	181,4	181,7	137,0	137,0	137,0	137,0	79,0
Övriga skulder	32,1	32,1	25,3	22,9	16,7	19,4	19,4	21,0	19,6	22,3	14,3	14,3	14,1	14,9	9,5
Summa eget kapital och skulder	447,3	447,3	428,3	413,4	303,7	300,0	300,0	345,9	342,0	345,3	292,3	292,3	265,0	266,0	165,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015	2015 31-dec	2015 30-sep	2015 30-jun	2015 31-mar	2014	2014 31-dec	2014 30-sep	2014 30-jun	2014 31-mar	2013	2013 31-dec	2013 30-sep	2013 30-jun	2013 31-mar
Antal fastigheter	8	8	8	8	5	5	5	6	6	6	2	2	2	2	1
Uthyrningsbar area, kvm	34 580	34 580	34 580	34 580	20 504	20 492	20 492	29 834	29 834	29 834	22 354	22 354	22 354	22 354	12 912
Hysesvärde, MSEK	39,4	39,4	39,0	38,5	25,5	25,2	25,2	33,6	33,6	33,6	26,3	26,3	26,1	25,3	17,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	99	99	99	99	100	100	97	96	96	98	96	100
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,2	3,2	2,7	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,8	1,9	2,2	2,2	2,3	1,9	2,0
Finansiella nyckeltal															
NAV, % (Net asset value)	124,1	124,1	115,1	109,0	107,0	106,2	106,2	103,0	101,4	101,5	101,4	101,4	101,9	102,0	101,1
Marknadskurs, %	101,0	101,0	104,0	107,0	103,1	101,0	101,0	100,2	100,0	97,5	100,0	100,0	99,6	96,0	100,0
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Medelränta banklån, %	1,93	1,93	2,49	2,58	3,69	3,79	3,79	3,73	3,80	3,81	3,76	3,76	3,91	3,95	4,02
Belåningsgrad, %	53,8	53,8	57,2	59,0	57,7	56,8	56,8	55,5	55,8	55,9	55,2	55,2	55,5	55,5	53,4
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,9	5,1	3,1	2,8	2,8	2,8	3,1	3,1	2,7	2,4	2,4	2,3	2,7	1,7
Justerad soliditet, %	40,7	40,7	39,5	37,5	49,8	49,9	49,9	41,6	41,2	40,9	48,2	48,2	43,0	43,0	46,5

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

Ackumulerad ränta kapitalandelslån, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Emitterat kapitalandelslån, MSEK

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad, ggr

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

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Marknadskurs, %

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

Medelränta kreditinstitut, %

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

NAV, %

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och vad som i övrigt följer av de Allmänna villkoren.

Ränta kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2016	18 maj 2016
Årsstämma 2016	18 maj 2016
Långivarmöte	23 maj 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	6 juli 2016
Delårsrapport april-juni 2016	30 augusti 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	5 oktober 2016
Delårsrapport juli-september 2016	22 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	23 februari 2017

www.estea.se

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se