



Verksamhetsbolag

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

Räkenskapsåret 2016

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 68,7 miljoner kronor (60,8 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto förbättrades med 5,0 miljoner kronor till 58,8 (53,8) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10,3 (7,4) miljoner kronor vilket är en ökning med 39 procent.
- Periodens totalresultat var 0,6 (17,0) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 10,5 (7,3) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 3,1 (54,3) miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret investerat 32,2 (-) miljoner kronor i ombyggnationer för hyresgäster.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 994,0 miljoner kronor (958,7 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 344,3 miljoner kronor (331,6 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen ökade skulden på kapitalandelslånet, jämfört med föregående period, har påverkat resultatet med -12,7 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 123,3 procent (119,6 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter	68,7	60,8	56,0
Driftnetto	58,8	53,8	50,9
Förvaltningsresultat	10,3	7,4	3,0
Totalresultat	0,6	17,0	3,5
Förvaltningsfastigheter	994,0	958,7	724,6
Kapitalandelslån	344,3	331,6	290,7
Obligationslån	162,0	162,0	162,0
Skulder till kreditinstitut	446,0	429,9	290,1
Eget kapital	22,3	21,7	4,7
Balansomslutning	1 018,2	992,2	785,3
Nyckeltal i % (för definition se sid 22-24)			
Ekonomisk uthyrningsgrad	89	91	84
Överskottsgrad	86	89	91
Direktavkastning	5,9	6,0	7,0
Medelränta kreditinstitut	1,82	1,68	2,85
Belåningsgrad	61,2	61,7	62,4
Justerad soliditet	36,0	35,6	37,6
Ränta, kapitalandelslån	7,00	7,00	7,00
Ränta, obligationslån	6,00	6,00	6,00
NAV-värde	123,3	119,6	103,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

DETTA ÄR ESTEA LOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) etablerades hösten 2013. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter. Bolaget har prioriterat investeringar i fastigheter som är belägna i väl etablerade logistiklägen i Sverige.

Koncernen ägde vid periodens utgång nio stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 119 000 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån hos kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån och obligationslån. Investerare i kapitalandelslånet och obligationslånet utgörs i huvudsak av institutionella investerare. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 7,00 procent, uppgår till nominellt 283 MSEK och obligationslånet, som löper med en årlig ränta om 6,00 procent, uppgår till 162 MSEK. Både kapitalandelslånet och obligationslånet är noterade vid Nasdaq OMX.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag och har tillstånd av Finansinspektionen som en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Verksamhetsåret 2016 har utvecklats i fortsatt positiv riktning med ökade hyresintäkter, förbättrat driftnetto och förvaltningsresultat. Under året har vi genomfört flera nyuthyrningar samt vidtagit nödvändiga anpassningsarbeten. Koncernens fastighetsportfölj utgör nu en väl samlad förvaltningsenhet bestående av fastigheter i teknisk bra standard med starka och långfristiga kassaflöden. Likt 2015 har även 2016 varit ett år då fastighetsmarknaden har utvecklats positivt. Vi kan notera rekordhöga transaktionsvolymerna och prisuppgångar i nästan samtliga fastighetssegment. Den generella prisutvecklingen påverkar koncernens fastighetsportfölj positivt och vi kan konstatera att efterfrågan på logistiklokaler är hög.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och Kassaflöde 2016

År 2016 var ett fortsatt starkt år för Estea Logistic Properties 5 AB. Koncernens fastighetsportfölj ökade med cirka 3,7 procent i värde från 958,7 MSEK till 994,0 MSEK, där 32,2 MSEK är hänförligt till

fastighetsinvesteringar i befintligt bestånd. Såväl resultat som kassaflöde har förstärkts under året. Hyresintäkterna har under året ökat med cirka 13 procent och uppgick till 68,7 MSEK. Driftnettot ökade från 53,8 MSEK till 58,8 MSEK och förvaltningsresultatet ökade från 7,4 MSEK till 10,3 MSEK. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 10,5 (7,3).

Fastighetsportföljen

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 994,0 MSEK, vilket är en ökning med 35,3 MSEK jämfört samma period 2015. Fastighetsportföljen omfattar totalt nio fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 119 000 kvm. Samtliga fastigheter är belägna i etablerade logistiklägen som vi tror har goda förutsättningar att utvecklas bra de kommande åren. Den genomsnittliga kontraktstiden för koncernens hyresavtal uppgår till 4,2 år och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 89 procent.

Fastighetsförvaltningen

Under året har vi i fastighetsportföljen investerat 32,2 MSEK avseende ombyggnationer för hyresgäster, där merparten avser anpassningsarbeten i fastigheten Grönsta 2:49 i anslutning till de nyuthyrningar som vi under året har genomfört. Efter dessa omfattande investeringar går vi nu in i en mer renodlad förvaltningsfas av koncernens fastigheter.

Koncernens finansiella ställning

Koncernen har gentemot långivare av obligationslånet ett åtagande om att koncernens banklån inte skall överstiga 50 procent av fastigheternas marknadsvärde. Detta åtagande gör att vi i koncernen har en medvetet låg belåningsgrad av våra fastigheter. Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut till cirka 446,0 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet av fastighetsportföljen motsvarar en belåningsgrad om cirka 44,8 procent. Om moderbolagets emitterade obligationslån om 162 MSEK inkluderas i de externa lånen så uppgår belåningsgraden till 61,2 procent.

NAV-värde

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan oktober 2014 noterat på Nasdaq OMX. Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Sedan 2015 rapporterar vi ett NAV-värde, som syftar till att visa vilket det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen är vid varje rapporttillfälle och där beräkningen är baserad på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda

balansräkningen. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Vid periodens utgång uppgick NAV-värdet till 123,3 jämfört med 119,6 föregående år.

Planerad försäljning av fastigheter

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

intressant investeringsportfölj för ett flertal potentiella köpare.

Vid en eventuell försäljning kommer de av moderbolaget emitterade kapital- och obligationslånen att återbetalas till dess långivare. Återbetalningsbeloppet för kapitalandelslånet är en funktion av slutligt uppnått försäljningspris och fastställs därför först när en eventuell överlåtelse till ny köpare är klar.

Försäljningsprocessen pågår och vår yttersta målsättning är att uppnå bästa möjliga resultat med hänsyn tagen till försäljningspris, köpare och affärsstruktur. En eventuell försäljning och tidplan kommer att kommuniceras så snart vi kommit längre i försäljningsarbetet.

Johan Eriksson

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2016

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-december 2016. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2015. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-december 2016

Periodens totalresultat uppgick till 0,6 (17,0) MSEK.

Driftnettot ökade till 58,8 (53,8) MSEK och förvaltningsresultatet steg till 10,3 (7,4) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 3,1 (54,3) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med -12,7 (-40,8) miljoner kronor. Föregående år uppgick värdeförändring på räntederivat till 0,6 MSEK.

Hysesintäkter

Hysesintäkter ökade med 7,9 MSEK till 68,7 (60,8) MSEK. Intäktsökningen är dels en effekt av att koncernen under hela perioden ägt fastigheterna Högsbo 26:6 och Kobbegården 6:249 (vilka förvärvades 30 april 2015) jämfört med föregående år och dels av nyuthyrningarna i fastigheten Grönsta 2:49. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 89 (91) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 9,9 (7,0) MSEK. Fastighetskostnaderna har ökat med 2,9 MSEK varav 1,5 MSEK beror på det ökade fastighetsbeståndet i jämförelse med samma period föregående år och 1,4 MSEK på ökade kostnader i befintligt fastighetsbestånd.

Central administration

Kostnader för central administration var 10,3 (8,8) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -38,2 (-37,7) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -8,3 (-7,9) MSEK och ränta på obligations- och kapitalandelslånen med -29,9 (-29,8) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 3,1 (54,3) MSEK. Värdeförändringen har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -12,7 (-40,2) MSEK varav värdeförändring av kapitalandelslånet var -12,7 (-40,8) och värdeförändring på räntederivat var - (0,6) MSEK, då räntederivatet avslutades i oktober 2015. Värdeförändringen har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -0,1 (-4,5) varav -0,1 (-4,2) MSEK avsåg uppskjuten skatt och - (-0,3) MSEK var skatt att betala.

Fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 994,0 (958,7) MSEK. Värdeförändringen har påverkats av investeringar under perioden med 32,2 MSEK och värdejustering med 3,1 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 22,3 (21,7) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 952,3 (923,5) MSEK, varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 344,3 (331,6) MSEK, skuld för obligationslånet uppgick till 162,0 (162,0) MSEK och skulder till kreditinstitut var 446,0 (429,9) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 924,6 (870,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 27,7 (52,8) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 3,5 (-37,3) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 19,6 (0,4) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 10,5 (7,3) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 9,8 MSEK (6,3 MSEK vid utgången av år 2015).

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB ägde vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 6,7 (6,3) MSEK. Periodens totalresultat var - (-) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 4,3 (<0,1) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ) uppgick till 6,7 (6,3) MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterbolag. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget har vid periodens utgång långfristiga fordringar på dotterföretag uppgående till 33,0 (413,0) MSEK. Kortfristiga fordringar på dotterföretag uppgick till 61,0 (48,3) MSEK och kortfristiga skulder till 29,3 (13,5) MSEK.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden, i enlighet med avtal, debiterat Estea Logistic

Properties 5 AB (publ) förvaltningsarvode uppgående till 6,7 (6,3) MSEK.

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

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 23,0 MSEK (23,0 MSEK vid utgången av föregående år).

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIERING

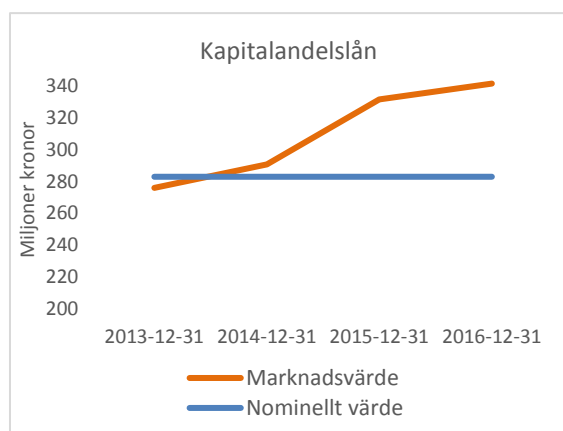
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut nio fastigheter till ett värde om 994,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån och obligationslån.

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 Nasdaq OMX, är emitterat till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 283 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 283,0 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2019-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Värdet på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 344,3 MSEK, en ökning med cirka 22 procent jämfört med nominellt värde.



Obligationslån

Esteas obligationslån, vilket är noterat på Nasdaq OMX, är emitterat till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per obligationsbevis. Per balansdagen har bolaget utfärdat 162 obligationsbevis uppgående till nominellt 162,0 MSEK. Genom obligationslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast 2019-03-31. Obligationslånet löper utan säkerheter.

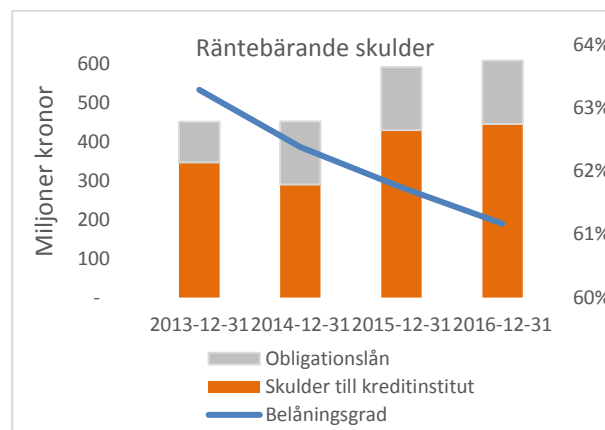
Skulder till kreditinstitut

Estea har rätt att uppta externa lån exklusive obligationslånet uppgående till maximalt 50 procent

av marknadsvärdet på koncernens fastigheter (inklusive obligationslånet maximalt 65 procent). Estea har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långgivaren 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.

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 446,0 (429,9) MSEK och till obligationslånggivare med 162,0 (162,0) MSEK. Under perioden har koncernen amorterat totalt 7,7 MSEK men samtidigt upptagit nya lån med 23,8 MSEK vilket ger en nettoökning av skulder till kreditinstitut med 16,1 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,82 procent (1,68 procent jämförande period föregående år).

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 61,2 procent (61,7 procent vid utgången av föregående år).



Ränta

Förvaltningsresultatets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. En ökning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 4,0 MSEK vilket motsvarar en ökning med 45 räntepunkter.

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 283 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 283,0 MSEK. Endast en serie av kapitalandelsbevis har emitterats och ISIN kod för dessa är SE0005569662.

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 7,00 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på Nasdaq OMX under kortnamnet: ESLP 02. Noterad volym uppgår till 283,0 MSEK. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (1 000 000 kronor), exklusive upplupen ränta (7,00 procent), ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen ränta från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen kan innehas via alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Koncernens kapitalandelslån är ett finansiellt instrument värderat till verkligt värde i balansräkningen. Upplysning skall lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

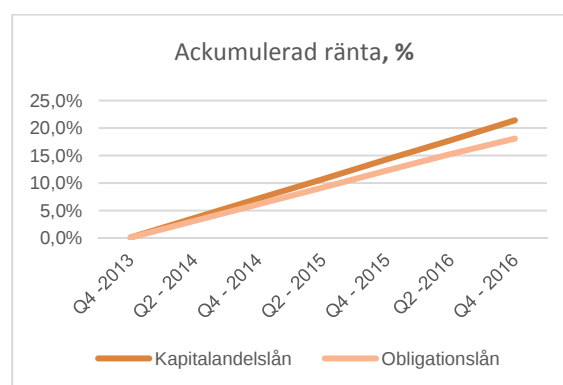
Styrelsen bedömer att innevarande års handelsvolym i instrumentet ej kan anses vara en aktiv handel i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingsmodellen för verkligt värde utgår från de Allmänna villkoren och bygger på ett kapitaliserat nuvärde av bedömd framtida ränta i enlighet med

villkoren samt nuvärde av andelen eget kapital som är hänförligt till innehavaren av kapitalandelsbeviset. Kapitalandelslånet är värderat till 344,3 MSEK vid periodens utgång.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta (kupongränta) om 7,00 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 7,29 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens slut uppgick till 21,4 procent motsvarande 60,6 MSEK.

I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (1 000 000 kronor).



Efterställt lån

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

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen upprätta en 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 redovisningsprinciper som bolaget följer med justering i enlighet med vad som anges i de Allmänna villkoren för Esteas kapitalandelslån.

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen och 80 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt.

Fullständiga villkor framgår av "Allmänna Villkor" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

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

Långgivaragent och långvarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser.

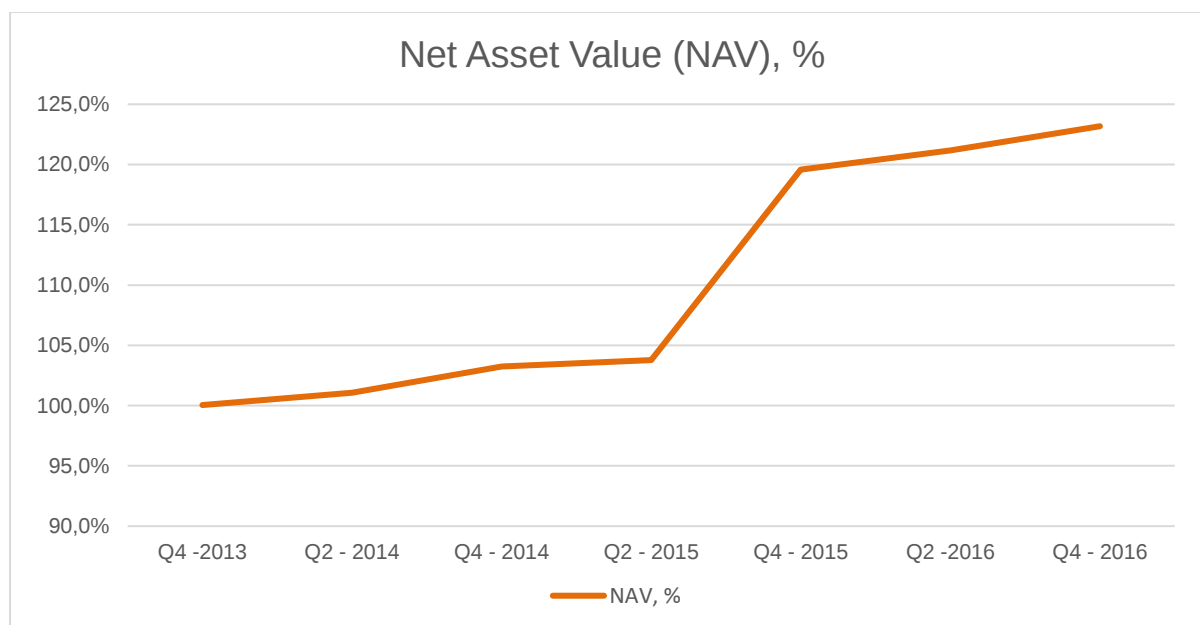
Intertrust har engagerats som långgivaragent vilket innebär att de tillvaratar långgivarnas gemensamma intressen. Som långgivaragent är Intertrust berättigad att företräda långgivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 7,00 procent (effektiv ränta 7,29 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 80 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 60,6 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 22,3 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Net Asset Value (NAV)

Estea Logistic Properties 5 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 283 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 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 123,3 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en genomförd avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen samt de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.



OBLIGATIONEN I KORTHET

Obligationen

Utöver kapitalandelslån och lån från kreditinstitut, har moderbolaget upptagit ett obligationslån som tillfört koncernen 162,0 miljoner kronor. Fullständiga villkor framgår av "General Terms and Conditions för Estea Logistic Properties 5 AB (publ), Senior Unsecured Fixed Rate Notes med ISIN SE0005569670." (allmänna villkor) vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Ränta

Obligationen ger en årsvis nominell ränta om 6,0 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,22 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader. Lånet har en löptid till och med 2019-03-31. Vid periodens slut har bolaget utbetalt ränta om totalt 29,3 MSEK (18,1 procent) till innehavarna av obligationslånen. I grafen på sidan 8 redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället uttryckt i procent av nominellt värde.

Efterställt lån

Obligationen utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Obligationen är efterställt låntagarens bankfinansiering men förställt låntagarens kapitalandelslån och egna kapital.

Notering Nasdaq OMX

Obligationslånet är sedan november 2014 noterat på Nasdaq OMX:s obligationslista. Obligationen handlas i procent (%) av nominellt värde (1,0 MSEK), exklusive upplupen ränta (6,0 procent), ett så kallat "clean price". Det gör att marknadspriset på obligationen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid ett specifikt tillfälle. Obligationen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långivare 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 långivaren 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. Lånet förfaller till återbetalning 2019-03-31.

Långivaragent och långivarmöte

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.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Typ av 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 modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsumförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden. Tekniska besiktningar vid förvärv har stor betydelse då eventuellt eftersatt underhåll kan innebära betydande framtida investeringar.

Bolaget fokuserar på lagerfastigheter belägna i väl etablerade industriområden i anslutning till större städer, där efterfrågan på lagerlokaler kan anses vara stabil och varaktig. Byggnaderna ska hålla god teknisk standard och erbjuda möjligheter till framtida anpassningar.

Logistikfastigheter

I Sverige finns ett flertal etablerade logistikområden vilket inte nödvändigtvis behöver vara en specifik ort eller stad. Det är snarare det demografiska upptagningsområdet och tillgång till infrastruktur, till exempel vägar, hamnar, flygplatser och tågförbindelser som avgör. Byggnaderna har specifika karaktärsdrag genom att de normalt är byggda från och med 1990-talet fram till idag och erbjuder takhöjder (lagringshöjder) överstigande 8 meter. Det finns även så kallade terminalbyggnader, som också klassificeras som logistikfastigheter. Särskiljande för denna typ av logistikbyggnader är att de har en lägre takhöjd, normalt 4-6 meter, men istället erbjuder hög flexibilitet och effektivitet för omlastning och varudistribution. Hyrorna för logistikfastigheter varierar beroende på geografiskt läge och är normalt en funktion av tillgänglighet till byggbar mark.

Bolaget fokuserar på logistikfastigheter belägna i väl etablerade logistikområden. Byggnaderna ska innehålla renodlade logistikytor och innefatta de krav (takhöjder, effektivitet, antal portar med mera) som ställs på moderna och effektiva logistikbyggnader.

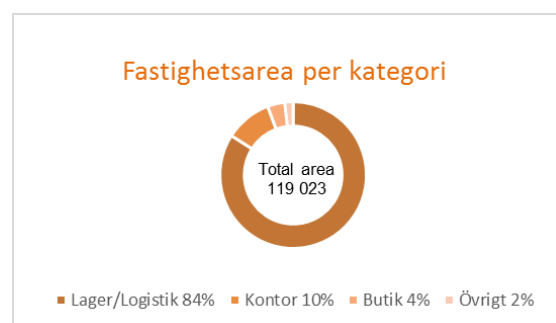
Investeringar

Under perioden har investeringar om 32,2 MSEK genomförts, varav 27,9 MSEK avsåg fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna och 4,3 MSEK fastigheten Myrmlen 10 i Örebro.

Verkligt värde, MSEK	År 2016	År 2015	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	958,7	724,6	9 (7)
+ Förvärv av fastigheter	-	179,3	- (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	32,2	0,5	-
+/- Värdeförändringar	3,1	54,3	-
Fastighetsvärde 31 december	994,0	958,7	9 (9)

Fastigheter

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet i koncernen nio fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 119 000 kvm. Av de totala uthyrningsbara areorna utgör 84 procent lager- och logistikareor, kontor till dessa lager och logistikareor utgör 10 procent samt att butiker och övrigt utgör 6 procent.



Hyresgäster

I flertalet av koncernens fastigheter hyr hyresgästen hela fastigheten. Koncernens nio fastigheter inrymmer vid periodens slut totalt 11 hyresgäster. I fastigheten Kobbegården 6:249 finns en mindre vakant lokal om 87 kvm och i fastigheten Högsbo 26:6 finns en vakans om cirka 1 500 kvm. I fastigheten Grönsta 2:49 har de nykontrakterade hyresgästerna tagit sina lokaler i bruk samtidigt som den hyresgaranti som den tidigare hyresgästen betalade har upphört. Vid periodens slut uppgick vakanta lokaler i Grönsta 2:49 till cirka 8 900 kvm varav cirka 3 900 kvm är kontrakterade av befintlig hyresgäst med möjlighet till successiv inflyttning fram till september 2018. Den areamässiga vakansgraden i fastigheterna uppgick vid periodens slut till 8,8 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 89 (91) procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 4,2 (3,5) år. Kontrakterade årshyror exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter uppgick vid periodens slut till 64,3 (61,7) MSEK.

Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Nyköping, Stockholm samt Örebro.



Värdering, grunder

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan "Estea") redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Estea skall minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

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

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden har under år 2016 har präglats av fortsatt hög aktivitet. Vid periodens slut har fem fastigheter värderats externt av CBRE och fyra fastigheter har värderats internt.

I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,4 procent baserat på en vägd direktavkastning om 63,9 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Det ökade fastighetsvärdet har framförallt påverkats av genomförda investeringar. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 994,0 MSEK.

Fastighetsportfölj 2016-12-31



Broby 1:5, Sigtuna Märsta



Broby 1:6, Sigtuna Märsta



Grönsta 2:49, Eskilstuna



Caproni 1, Nyköping



Veddesta 2:42, Järfälla



Myrmlalmen 10, Örebro



Telfern 2, Borås



Högsbo 26:6, Göteborg



Kobbegården 6:249, Göteborg

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare	Uthyrningsbar area, kvm
Broby 1:5	Sigtuna	Arlandastad	2010	13 549	6 925
Broby 1:6	Sigtuna	Arlandastad	2011	31 580	18 826
Caproni 1	Nyköping	Skavsta Flygplats	1995, -97, -01	39 160	15 175
Grönsta 2:49	Eskilstuna	Svista	2004	122 541	29 716
Högsbo 26:6	Göteborg	Högsbo	2011/2012	8 035	5 805
Kobbegården 6:249	Göteborg	Högsbo	1976	15 500	8 070
Myrmlalmen 10	Örebro	Holmen	1969+löpande	18 786	16 874
Telfern 2	Borås	Viared	2008/2009	30 000	13 252
Veddesta 2:42	Järfälla	Veddesta	2004	5 385	4 380
Summa				284 536	119 023

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 dec	2015 1 jan-31 dec	2016 1 okt-31 dec	2015 1 okt-31 dec	2014 1 jan-31 dec
Hysesintäkter	68,7	60,8	18,0	16,8	56,0
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-6,1	-4,0	-1,9	-1,3	-2,3
Underhållskostnader	-0,9	-0,3	-0,5	-0,1	-0,4
Fastighetsskatt	-2,9	-2,7	-0,7	-0,7	-2,4
Driftnetto	58,8	53,8	14,9	14,7	50,9
Administration och finansiella poster					
Central administration	-10,3	-8,8	-2,9	-2,5	-7,6
Finansiella intäkter	-	0,1	-	0,1	0,8
Finansiella kostnader	-38,2	-37,7	-9,6	-9,4	-41,1
Summa	-48,5	-46,4	-12,5	-11,8	-47,9
Förvaltningsresultat	10,3	7,4	2,4	2,9	3,0
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	3,1	54,3	2,0	24,2	9,5
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-12,7	-40,2	-4,0	-17,3	-7,8
Resultat före skatt	0,7	21,5	0,4	9,8	4,7
Skatt	-0,1	-4,5	-0,1	-1,3	-1,2
Periodens / årets resultat	0,6	17,0	0,3	8,5	3,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	0,6	17,0	0,3	8,5	3,5

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 december	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	994,0	958,7	724,6
Summa anläggningstillgångar	994,0	958,7	724,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	14,4	27,2	17,1
Kassa och bank	9,8	6,3	43,6
Summa omsättningstillgångar	24,2	33,5	60,7
Summa tillgångar	1 018,2	992,2	785,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	22,3	21,7	4,7
Summa eget kapital	22,3	21,7	4,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11,2	11,1	6,9
Skulder till kreditinstitut	418,3	377,1	91,8
Obligationslån	162,0	162,0	162,0
Kapitalandelslån	344,3	331,6	290,7
Summa långfristiga skulder	935,8	881,8	551,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	27,7	52,8	198,2
Derivat	-	-	0,7
Övriga kortfristiga skulder	32,4	35,9	30,3
Summa kortfristiga skulder	60,1	88,7	229,2
Summa eget kapital och skulder	1 018,2	992,2	785,3

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-01-01	1,0	-	3,7	4,7
Totalresultat januari-december 2015	-	-	17,0	17,0
Eget kapital 2015-12-31	1,0	-	20,7	21,7
Totalresultat januari-december 2016	-	-	0,6	0,6
Eget kapital 2016-12-31*	1,0	-	21,3	22,3

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2016 12 mån 1 jan-31 dec	2015 12 mån 1 jan-31 dec	2016 3 mån 1 okt-31 dec	2015 3 mån 1 okt-31 dec	2014 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	58,8	53,8	14,9	14,7	50,9
Central administration	-10,3	-8,8	-2,9	-2,5	-7,6
Betald ränta	-38,0	-37,4	-9,6	-9,6	-35,5
Betald skatt	-	-0,3	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	10,5	7,3	2,4	2,6	7,8
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	12,8	-10,0	1,9	-8,8	16,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-3,7	3,1	-3,8	-2,4	-14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19,6	0,4	0,5	-8,6	9,7
Förvärv av likvida medel	-	2,2	-	-	-
Investeringar i fastigheter	-32,2	-179,8	1,0	-0,5	-2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32,2	-177,6	1,0	-0,5	-2,1
Upptagande av lån	23,8	146,0	3,8	-	65,0
Amortering av lån	-7,7	-6,1	-2,0	-1,9	-57,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16,1	139,9	1,8	-1,9	7,8
Periodens kassaflöde	3,5	-37,3	3,3	-11,0	15,4
				-	-
Likvida medel vid periodens ingång	6,3	43,6	6,5	17,3	28,2
Likvida medel vid periodens utgång	9,8	6,3	9,8	6,3	43,6

NYCKELTAL

	2016	2015	2016	2015	2014
	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec	1 okt-31 dec	1 okt-31 dec	1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Fastigheter	9	9	9	9	7
Uthyrningsbar area, kvm	119 023	119 023	119 023	119 023	105 148
Hysesvärde, MSEK	71,8	70,2	71,8	70,2	57,4
Förvaltningsfastigheter, MSEK	994,0	958,7	994,0	958,7	724,6
Driftnetto, MSEK	58,8	53,8	14,9	14,7	50,9
Direktavkastning, %	5,9	6,0	6,0	6,1	7,0
Överskottsgrad, %	86	89	83	88	91
Hyesduration, år	4,2	3,5	4,2	3,5	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	89	91	84
Uthyrningsgrad area, %	91	100	91	100	100
Finansiella nyckeltal					
Medelränta, skulder till kreditinstitut, %	1,82	1,68	1,82	1,68	2,85
Kapitalbindning, år	1,8	2,7	1,8	2,7	3,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,3	1,2	1,2	1,3	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,7	2,6	2,6	2,8	2,1
Belåningsgrad, %	61,2	61,7	61,2	61,7	62,4
Soliditet, %	2,2	2,2	2,2	2,2	0,6
Justerad soliditet, %	36,0	35,6	36,0	35,6	37,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	283,0	283,0	283,0	283,0	283,0
Ränta kapitalandelslån, %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	21,41	14,29	21,41	14,29	7,19
NAV-värde, %	123,3	119,6	123,3	119,6	103,2
Emitterat obligationslån, MSEK	162,0	162,0	162,0	162,0	162,0
Ränta obligationslån, %	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Akkumulerad ränta obligationslån, %	18,08	12,08	18,08	12,08	6,08

MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) ansvarar bland annat för frågor såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation till företagets investerare, kreditgivare och övriga intressenter.

Moderbolaget ansvarar för upplåning och finansiell riskhantering och är delaktig i den fastighetsrörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 dec	2015 1 jan-31 dec	2016 1 okt-31 dec	2015 1 okt-31 dec
Rörelsens intäkter				
Omsättning	6,7	6,3	1,7	1,7
Rörelsens kostnader				
Kostnader	-9,4	-8,3	-3,0	-2,3
Rörelseresultat	-2,7	-2,0	-1,3	-0,6
Resultat från finansiella poster				
Finansiella intäkter	29,0	29,5	7,3	7,3
Finansiella kostnader	-29,9	-29,8	-7,5	-7,5
Resultat efter finansiella poster	-3,6	-2,3	-1,5	-0,8
Bokslutsdispositioner	3,6	2,3	3,6	2,3
Resultat före skatt	-	-	2,1	1,5
Uppskjuten skatt	-	-	-	-0,3
Årets resultat	-	-	2,1	1,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat*	-	-	2,1	1,2

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 december	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	381,0	1,0	1,0
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Fordringar koncernföretag	33,0	413,0	430,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	414,0	414,0	431,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	64,5	53,1	26,3
Kassa och bank	4,3	-	8,7
Summa omsättningstillgångar	68,8	53,1	35,0
Summa tillgångar	482,8	467,1	466,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital	1,0	1,0	1,0
Summa eget kapital	1,0	1,0	1,0
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	283,0	283,0	283,0
Långfristigt obligationslån	162,0	162,0	162,0
Summa långfristiga skulder	445,0	445,0	445,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	36,8	21,1	20,0
Summa kortfristiga skulder	36,8	21,1	20,0
Summa eget kapital och skulder	482,8	467,1	466,0

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556949-3058, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla lager- och logistikfastigheter i Sverige.

Bolagets kapitalandelsbevis är noterade på Nasdaq OMX under kortnamnet: ESLP 02. Noterad volym uppgår till 283,0 MSEK.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2016.

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

Grunder för redovisningen

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

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

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

Redovisningsprinciperna har varit oförändrade i jämförelse med årsredovisningen föregående år och finns utöver sammandrag i denna rapport utförligt beskrivet i 2015 års årsredovisning.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Kritiska bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i rapporten påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2015. Den

realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 18 och 19 i 2015 års årsredovisning. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2015 kvarstår.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

Kapitalandelslånet klassificeras i nivå 3.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 6,7 (6,3) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 6,7 (6,3) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

I december 2013 i samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare. Närstående personer äger vid periodens slut kapitalandelsbevis till ett värde om nominellt 23,0 MSEK (23,0 MSEK vid utgången av föregående år). Under perioden har inga ytterligare transaktioner med personer i ledande befattningar eller bolagets styrelse skett.

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

NOT 4 UTDELNING

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

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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

Stockholm den 22 februari 2017

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och definitioner

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

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

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

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresduration

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

Hyresvärde

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

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

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

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

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

Ackumulerad ränta obligationslån

Ackumulerad ränta från obligationslånets startdatum till och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat obligationslån. Måttet syftar till att ge investerarna information om total ränta som är utbetald och upplupen vid periodens utgång från startdatum.

Belåningsgrad

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

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

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

Kapitalbindning

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

Marknadskurs

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

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

Ränta kapitalandelslån

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då bolagets aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr: 556321-1415.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Belopp i MSEK		2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2014 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	22,3	21,7	22,3	21,7	4,7
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	1 018,2	992,2	1 018,2	992,2	785,3
	Soliditet	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	0,6%
Justerad soliditet	Eget kapital	22,3	21,7	22,3	21,7	4,7
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	344,3	331,6	344,3	331,6	290,7
Balansomslutning	Balansomslutning	1 018,2	992,2	1 018,2	992,2	785,3
	Justerad soliditet	36,0%	35,6%	36,0%	35,6%	37,6%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	10,3	7,4	2,4	2,9	3,0
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>38,2</u>	<u>37,7</u>	<u>9,6</u>	<u>9,4</u>	<u>41,1</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	48,5	45,1	12,0	12,3	44,1
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån	18,1	17,6	4,6	4,3	21,1
	(justerad finansiell kostnad)					
	Justerad räntetäckningsgrad	2,7	2,6	2,6	2,8	2,1
NAV-värde	Eget kapital	22,3	21,7	22,3	21,7	4,7
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>61,3</u>	<u>48,6</u>	<u>61,3</u>	<u>48,6</u>	<u>7,7</u>
	Summa eget kapital att fördelas					
	till investerarna (s1)	82,6	69,3	82,6	69,3	11,4
	Investerarandel 80% av s1	66,1	55,4	66,1	55,4	9,1
	NAV-värde	123,3%	119,6%	123,3%	119,6%	103,2%

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear	5 april 2017
Publicering Årsredovisning 2016	26 april 2017
Delårsrapport januari-mars 2017	18 maj 2017
Årsstämma	18 maj 2017
Långivarmöte	23 maj 2016

www.estea.se

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 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