



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Estea Sverigefastigheter 3 ABs
fastighetsbestånd är värderat till
1 408,0 MSEK vid årets slut.
Se värdering av fastigheter sidan 15.

Estea Sverigefastigheter 3 ABs
kapitalandelsbevis, vilka handlas på
NDX, ger årligen en avkastning (ränta)
om 6,25% och utbetalas kvartalsvis.
Den ackumulerade utbetalda
avkastningen uppgick vid årets slut till
22,0%.
*Se Kapitalandelsbevis i korthet sidan
8.*

VERKSAMHETEN

Året 2018 i korthet	2
VD har ordet	3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget och verksamheten	5
Händelser efter balansdagen	5
Bolagsstyrningsrapport	6
Finansiering	7
Kapitalandelsbevisen i korthet	8
Fastighetsåret i korthet	10
Fastighetsbeståndet	11
Värdering 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	22
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
Definitioner	46
Kalendarium	49

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 5 till 45.

ÅRET 2018 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 77,6 miljoner kronor (47,3 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto var 59,3 (37,1) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8,1 (1,8) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var 19,0 (27,2) miljoner kronor.
- Kassflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9,7 (3,4) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 22,4 (-6,1) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med -7,5 (28,4) miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat två fastigheter för totalt 467,1 (337,4) miljoner kronor samt investerat 10,5 (1,7) miljoner kronor i befintliga fastigheter.
- Koncernen har under verksamhetsåret emitterat kapitalandelsbevis till ett sammanlagt värde om 98,7 (101,6) miljoner kronor och har på bokslutsdagen totalt emitterat kapitalandelsbevis om nominellt 496,0 (397,3) miljoner kronor.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 408,0 (908,0) miljoner kronor.
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitallånet värderats till 466,2 (360,0) miljoner kronor.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i MSEK	2018	2017
Hyresintäkter	77,6	47,3
Driftnetto	59,3	37,1
Förvaltningsresultat	8,1	1,8
Årets totalresultat	19,0	27,2
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	1 408,0	908,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	466,2	360,0
Skulder till kreditinstitut	831,0	487,4
Eget kapital	95,9	76,9
Balansomslutning	1 464,7	996,9
Nyckeltal i %		
Ekonomisk uthyrningsgrad	92	93
Överskottsgrad	76	79
Direktavkastning	5,0	5,9
Medelränta kreditinstitut	1,69	1,92
Belåningsgrad	59,0	53,7
Justerad soliditet	38,4	43,8
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25
NAV-värde	109,4	106,7
Marknadskurs*	94,0	90,6

* Avser noterad slutkurs på NDX den 31 december 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets utgång.

DETTA ÄR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) etablerades under våren 2015. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom olika segment och på olika orter i Sverige. Målsättningen är att koncernen över tid skall bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning.

Koncernen ägde vid periodens utgång nio stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 57 300 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 6,25 procent, uppgick vid periodens utgång till nominellt 496,0 miljoner kronor. Kapitalandelslånet är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag och har tillstånd av Finansinspektionen som en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Estea Sverigefastigheter 3 AB etablerades under 2015 med målsättningen att bygga upp en fastighetsportfölj bestående av olika typer av fastigheter med ett diversifierat intäktsflöde från olika typer av hyresgäster. Totalt har vi emitterat cirka 496,0 MSEK i kapitalandelslån och detta kapital har vi successivt allokaterat till förvärv av fastigheter. Vid utgången av perioden äger koncernen fastigheter till ett marknadsvärde om 1 408,0 MSEK bestående av olika typer av fastigheter belägna på olika orter som därmed genererar diversifierade hyresintäkter.

Hög aktivitet under årets avslutande kvartal

Under årets sista kvartal har vi i bolaget haft hög aktivitet. Under oktober månad genomförde vi en nyemission av kapitalandelsbevis till ett värde av 68,7 MSEK. Syftet med emissionen var att skapa utrymme för ytterligare fastighetsförvärv. Emissionen möjliggjorde att vi under december månad förvärvade och tillträdde fastigheten Knarrarnäs 10.

Fastigheten, som är en hotellfastighet, är belägen i Kista och är fullt uthyrd till Connect Hotels i 20 år. Fastighetsvärdet uppgick till 115,0 MSEK före transaktionsomkostnader och avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheten håller hög teknisk standard och tillsammans med det långa hyresavtalet så kommer fastigheten bidra positivt till koncernens fastighetsbestånd.

Under december månad kunde vi också meddela att vi har ingått ett nytt hyresavtal med Stockholm Läns Landsting (SLL) i fastigheten Möllan 1 i Stockholm. Det nya avtalet har en löptid om 7 år och omfattar totalt cirka 1 700 kvm. Det totala kontraktsvärdet uppgår till cirka 31,0 MSEK. Avtalet är ett resultat av det utvecklingsarbete som pågår i fastigheten och vi ser nu en allt tydligare omställning av fastigheten från att tidigare innehålla primärt kontorslokaler till att nu utgöras av moderna lokaler för vård- och omsorgsverksamhet.

Fastighetstransaktioner och investeringar under året

Under året har fastigheterna Namnsdagen 1 och Knarrarnäs 10 förvärvats för totalt 467,1 MSEK. Bolagets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 10,5 MSEK och avsåg hyresgästpassningar i fastigheterna Möllan 1, Raseborg 1 samt Stora Mans 1.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och kassaflöde

Hyresintäkterna var för perioden 77,6 MSEK och driftnettot uppgick till 59,3 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 9,7 MSEK. Den kraftiga ökningen i hyresintäkter och driftnetto är huvudsakligen en effekt av de fastigheter som har förvärvats under året.

Koncernens kapitalandelslån

Koncernens emitterade kapitalandelslån om totalt nominellt 496,0 MSEK löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott och under lånets löptid har vi utbetalat totalt cirka 22 procent i ackumulerad ränta. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat vid kapitalandelslånets återbetalningstillfälle. Kapitalandelslånet är noterat på NGM och handlas i procent av nominellt belopp, där 100 procent utgör hela det nominella beloppet.

Per rapportdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 109,4 procent, det vill säga det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har sedan starten ökat med 9,4 procentenheter. Eftersom kapitalandelslånet utgör ett finansiellt instrument skall det i koncernens redovisning tas upp till verkligt värde vilket utgörs av vid perioden aktuell marknadskurs på börsen. Vid rapportdagen uppgick marknadskursen till 94 procent, vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernens redovisning tagits upp till ett värde om 466,2 MSEK.

Johan Eriksson

VD

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2018.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

Bolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) bildades i början av 2015 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i september 2015. I december samma år förvärvades ytterligare en fastighet. Mellan 2016 och 2018 utökades fastighetsportföljen genom förvärv av sju fastigheter och koncernen ägde vid periodens utgång nio stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 57 300 kvm.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.

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, vilket äger samtliga utestående aktier på balansdagen. Sedan verksamheten startade har ägarna även tillskjutit aktieägartillskott om 2,9 MSEK. Primedi AB med säte i Stockholm äger 51 procent av aktierna i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen äger Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) totalt femton bolag varav ett av bolagen är direktägt och fjorton av bolagen ägs indirekt via dotterbolag.

Bolagsstyrning

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

Resultat 2018

Hysesintäkterna uppgick under året till 77,6 (47,3) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet var 8,1 (1,8) miljoner kronor och årets totalresultat uppgick till 19,0 (27,2) miljoner kronor.

Moderbolag

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 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

Med anledning av verksamhetsårets fastighetsförvärv förväntas både omsättning och driftnetto att öka kraftigt under år 2019.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets utgång.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapport – Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) ("Estea Sverigefastigheter" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag.

Estea Sverigefastigheter 3 omfattas av skyldigheten enligt årsredovisningslagens 6 kap. 6§ att upprätta bolagsstyrningsrapport. Estea Sverigefastigheter 3 har under 2015 godkänts som emittent av kapitalandelslån på Nordic Derivates Exchange (NDX). Totalt har 496,0 MSEK emitterats i kapitalandelslån.

Detta är Estea Sverigefastigheter 3's bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2018.

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 Sverigefastigheters bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Estea Sverigefastigheter 3 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 fastigheter samt driva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

Bolagsstämma:

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

Den 24 maj 2018 höll Estea Sverigefastigheter årsstämma i Stockholm. Samtliga aktier var företrädare på stämman. Jockum Beck-Friis, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Stämman beslöt att till styrelseledamöter välja Jockum Beck-Friis till styrelsens ordförande samt David Ekberg och Johan Eriksson till ordinarie ledamöter.

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

Styrelse:

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter består av 3 ledamöter valda av bolagsstämma för tiden intill nästa årsstämma. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnskap som finansiellt kunnskap. 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 Sverigefastigheters 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 har under året haft 6 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 Johan Eriksson.

Revisor:

Vid årsstämman 2018 valdes för tiden intill nästa årsstämma revisor 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

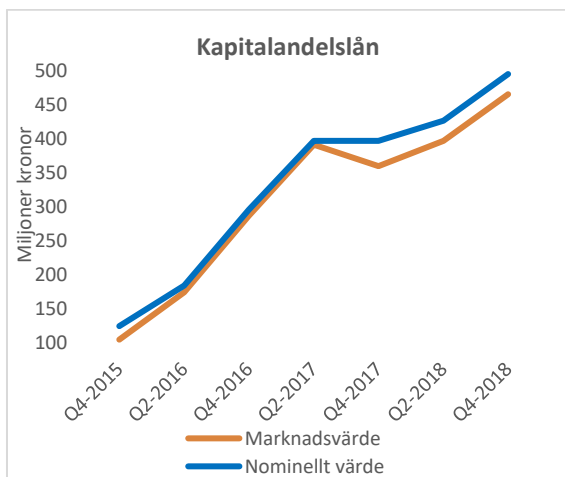
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut nio fastigheter till ett värde om 1 408,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

Esteas kapitalandelslån, vilket är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX), är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 49 598 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 496,0 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2020-06-30 men med rätt till förlängning fram till och med 2022-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 94,0 (90,6) procent av nominellt värde motsvarande 466,2 (360,0) MSEK.



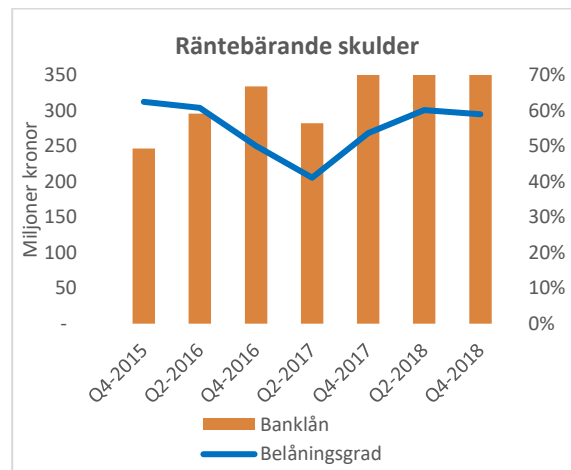
Skulder till kreditinstitut

Estea har rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Estea har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och

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

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 831,0 (487,4) MSEK varav 309,6 (378,4) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader, vilka kommer att förlängas på marknadsmässiga villkor. Under perioden har koncernen amorterat totalt 9,3 MSEK och utökat lånen med 352,9 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,69 procent (1,92 procent jämförande period föregående år) med en räntebindningstid om 0,1 (0,1) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 59,0 procent (53,7 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 höjning av marknadsröntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 6,6 MSEK vilket motsvarar en ökning med 80 räntepunkter.

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 49 598 kapitalandelsbevis. Endast en serie av kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE0007131883. Bolaget kan utfärda totalt 100 000 kapitalandelsbevis till ett nominellt lånebelopp om 1 miljard kronor.

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 6,25 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3. Noterad volym uppgår till 496,0 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (6,25 procent), ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 466,2 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 496,0 MSEK).

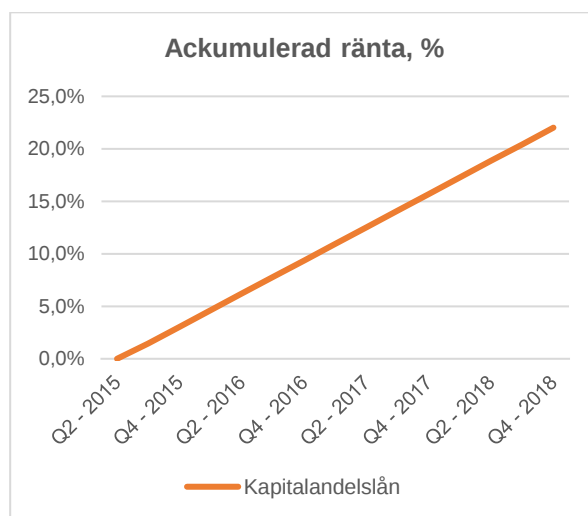
Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 31 december uppgick till 94,0 procent (90,6 procent vid utgången av föregående år) av nominellt belopp 10 000 kronor. Den högre kursen jämfört med

föregående år har inneburit en negativ resultateffekt i koncernens resultaträkning.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,49 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 22,0 procent motsvarande 66,7 MSEK.

I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (10 000 kronor) och justerat för under året genomförda emissioner.



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 2020-06-30, om inte bolaget utnyttjar sin rätt till förlängning enligt villkoren. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. 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 Estea kapbevis3" med ISIN nr. SE0007131883 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.esta.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.

Långgivaragent och långgivarmöte

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 6,25 procent (effektiv ränta 6,49 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 66,7 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 95,9 MSEK efter

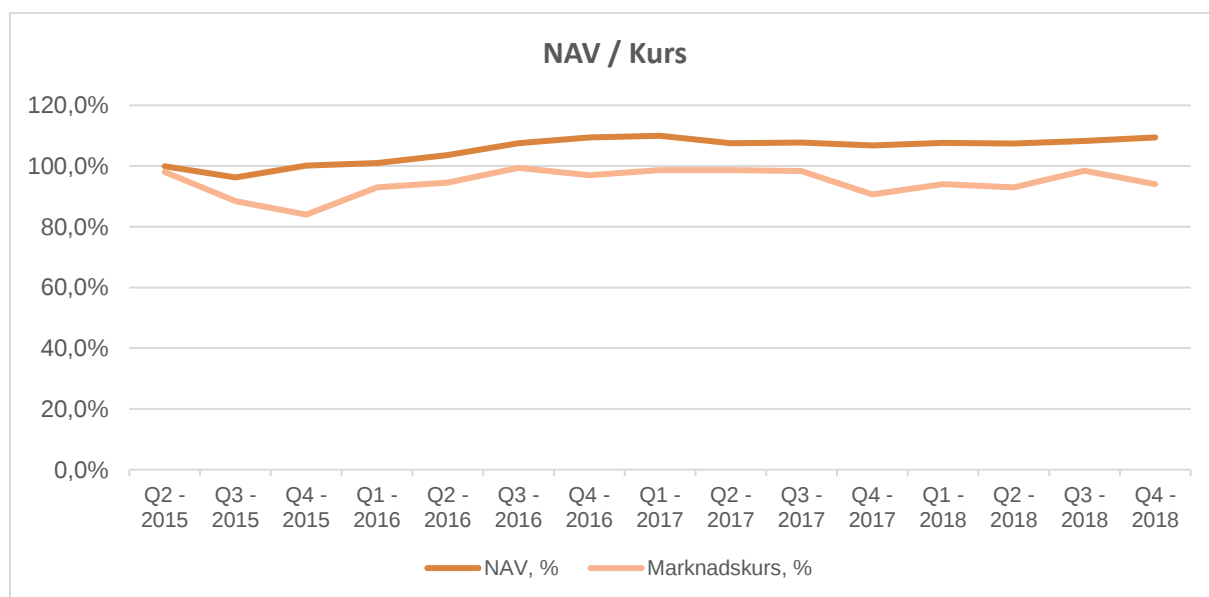
omvärdering av kapitalandelslånet.

Kursen

Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så kallat "clean price". Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren (Estea) är fortfarande 10 000 kronor per kapitalandelsbevis. Slutkursen vid periodens utgång var 94,0 (90,6) procent.

Net Asset Value (NAV)

Sverigefastigheter 3 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 49 598 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 109,4 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. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV och marknadskurs från kapitalandelslånets startdag.



FASTIGHETSÅRET I KORTHET

Makroekonomiska utsikter

Den svenska ekonomin har befunnit sig i högkonjunktur sedan 2016. Bedömningen är att BNP-tillväxten kommer att fortsätta även 2019, men med lägre tillväxttakt än tidigare. Det är främst bostadsinvesteringarna som väntas tynga tillväxten. Hushållen väntas dock hålla konsumtionen uppe under kommande år, även om Riksbankens försiktiga räntehöjningar och stort sparande hos hushållen väntas få konsumtionsutvecklingen att gradvis sakta in. Sysselsättningstillväxten har varit hög under lång tid vilket gjort att arbetslösheten kunnat pressas tillbaka.

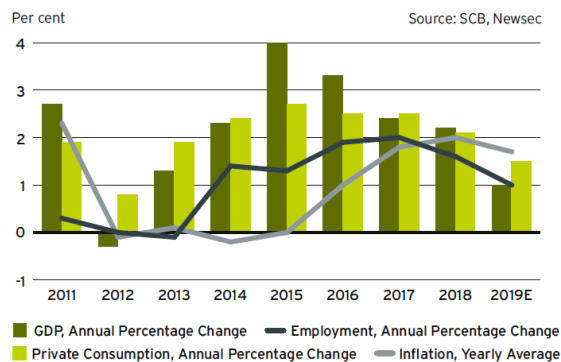
Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var hög under 2018, inte minst efter sommaren. 2018 innebar den näst högsta volymen sedan finanskrisen 2008 och transaktionsvolymen landade på 145 Mdr SEK enligt Datschas rapport (affärer > 100 msek).

Mycket kapital allokteras till fastighetsmarknaden, och konkurrensen är hård kring de mest attraktiva segmenten. Det är främst hyresbostäder, logistik-, kontor- och samhällsfastigheter i bra lägen som lockar investerare. Under 2018 ägde flera större strukturaffärer rum, bl.a. Vonovias förvärv av Victoria Park, Klöverns förvärv av Agora, och EQT:s bud på Stendörren. Sett till omsättning placerade sig bostäder högst upp med 36% av den totala volymen, medan kontorsfastigheter kom på andra plats med 22% av volymen.

Trenden med starkt utländskt intresse fortsätter att växa. God tillväxt och en, i internationellt perspektiv, politiskt stabil marknad lockar till Sverige. Dessutom har den svenska valutan försvagats, vilket skapat nya möjligheter och gjort Sverige till en het marknad för

Economic Indicators



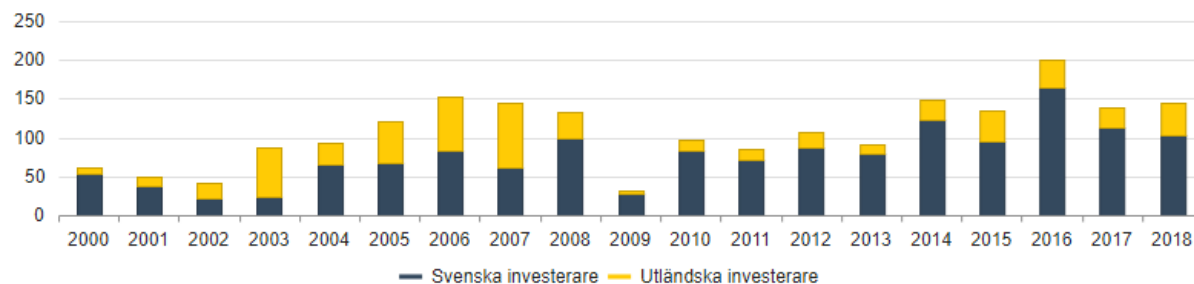
utländska investerare. 27% av transaktionsvolymen består av utländsk kapital. Därtill är flera av de svenska fonderna kapitaliserade med utländskt kapital.

För bostadsrättsutvecklarna var 2018 ett fortsatt tufft år och en del projekt har omvandlats till hyresrätter i stället. Sverige toppar listan när Oxford Economics gjorde en sammanställning över de länder i världen med mest riskfyllda privata bostadsmarknader. Ett av orosmolnen är att skuldnivåerna hos privatpersoner är höga och att en betydande del av skulderna är i rörlig ränta.

Vidare har vissa delar av handelsfastighetssegmentet haft ett trögt år, mycket på grund av sämre tider för vissa detaljhandelskedjor och e-handels framfart. För att en handelsfastighet ska vara attraktiv läggs nu extra stort fokus på läge, rätt typ av hyresgäster och hyresnivåer.

Fortsatt hög transaktionsaktivitet förväntas under 2019. Trots påbörjade räntehöjningar från Riksbanken och nya skatteregler så bedöms fastigheter vara ett fortsatt intressant placeringsalternativ. Källa: Datscha, Newsec, Svenskt Näringsliv

Transaktionsvolym i Sverige mdr SEK



Avser transaktioner över 100 milj SEK

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.

Samhälls- och bostadsfastigheter

Samhällsfastigheter är fastigheter där en stor del av hyresintäkterna kommer från verksamhet inom vård och omsorg, äldreboende, skolor och liknande. Gemensamt för dessa fastigheter är att de ofta har längre hyreskontrakt och/eller hyresgäster som är statligt eller kommunalt finansierade. Samhällsfastigheter är ett tillgångsslag som på senare år blivit allt mer efterfrågade och idag återfinns flera stora bolag inom segmentet såsom Samhällsbyggnadsbolaget, Hemsö, Rikshem och Hemfosa m.fl. Inom kategorin bostadsfastigheter finns traditionella hyreslägenheter, som hyrs ut till privatpersoner. Förvaltningen skiljer sig något från andra kommersiella fastigheter då till exempel hyresnivån bestäms genom en så kallad förhandlingsordning mellan fastighetsägare och hyresgästföreträdare. Vakansnivåerna på bostäder i alla Sveriges större städer är väldigt låga, och efterfrågan är stor på lägenheter med god standard och rimliga hyresnivåer.

Hotellfastigheter

Intresset för segmentet hotellfastigheter har på senare tid vuxit på investerarmarknaden. Hotell och turism är världens största servicesektor och en av de snabbast växande näringarna i världen. Detta drivs av flera faktorer såsom billigare flygresor, växande global medelklass, åldrande och växande befolkning, digitalisering och urbanisering. Hotellfastigheter karaktäriseras oftast av endast en hyresgäst/hotelloperatör som tar ett mycket stort

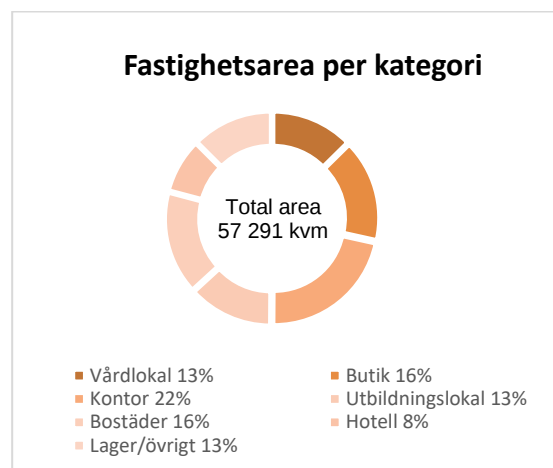
ansvar för driften och underhåll av fastigheten, långa hyresavtal och delvis omsättningsbaserad hyra.

Investeringar

Under verksamhetsåret har två fastigheter förvärvats för totalt 467,1 MSEK. I april 2018 tillträdde fastigheten Namnsdagen 1 i Eskilstuna med 164 hyreslägenhet och den 21 december tillträdde fastigheten Knarrarnäs i Stockholm med total uthyrningsbar area om 4 795 kvm. Under året har ombyggnation för hyresgäster påbörjats i fastigheterna Möllan 1, Raseborg 1 smat Stora Mans 1. Per 31 december 2018 uppgick investeringarna för hyresgäst Anpassning till 10,5 MSEK.

Fastigheterna

Den 31 december 2018 omfattade fastighetsbeståndet i koncernen nio fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 57 300 kvm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 13 procent, butikslokaler 16 procent, kontorslokaler 22 procent, utbildningslokaler 13 procent, bostäder 16 procent, hotellverksamhet 8 procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 14 procent.



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2018 till 18,3 MSEK. En stor andel av kostnaderna kan generellt sett härledas till el, värme, VA och fastighetsskatt vilka delvis vidaredebiteras till hyresgästerna. Av årets fastighetskostnader har 4,8 MSEK vidaredebiterats hyresgästerna.

Hyresgäster

Koncernen har 45 kommersiella hyreskontrakt vilket bolaget bedömer ger en god riskspridning avseende kontraktstorlek, hyresgäster, och bransch. Därtill har koncernen cirka 160 tecknade kontrakt avseende bostäderna i Namnsdagen 1. Koncernens 10 största hyresgäster hyr sammanlagt cirka 57 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra

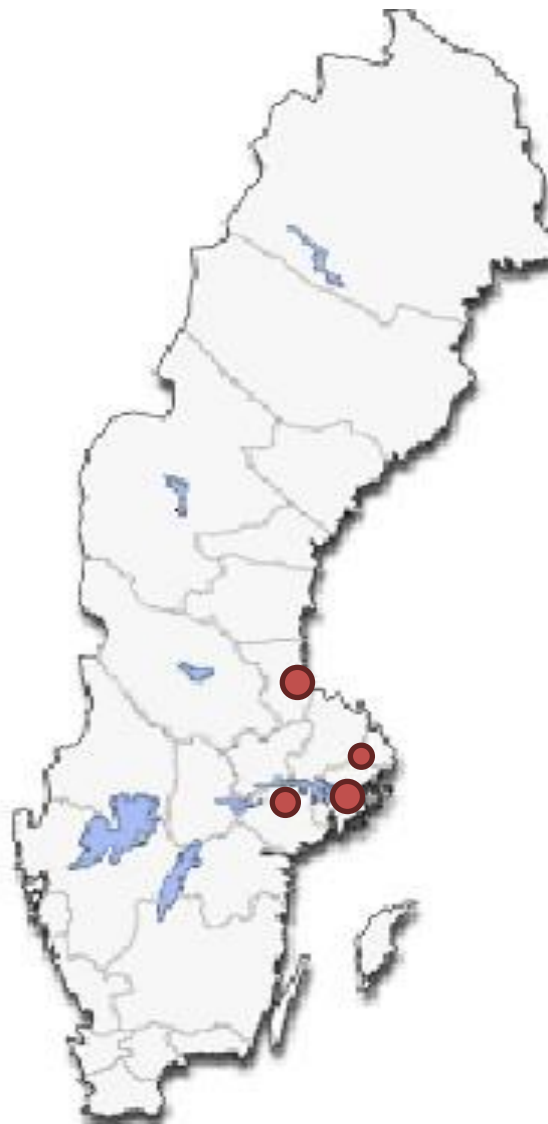
motsvarande 52 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för dessa större hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 8,1 år.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till 4 197 kvm motsvarande cirka 7 procent. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till cirka 8 procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden (hyresduration) på samtliga hyresavtal uppgick till 3,7 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 85,2 MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

Bolagets delmarknader

Fastigheterna är belägna i Gävle, Norrtälje, Eskilstuna samt Stockholm.



Fastigheter 2018-12-31

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare	Uthyrningsbar area, kvm
Förrådet 9	Norrtälje	Norrtälje centrum	2010	2 758	3 182
Hemlingby 52:13	Gävle	Hemlingby handelsområde	2012	25 853	8 251
Hemlingby 71:4	Gävle	Hemlingby handelsområde	2001	8 918	3 855
Knarrarnäs 10	Stockholm	Kista	1987	-	4 795
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	11 953
Namnsdagen 1	Eskilstuna	Östermalm	2018	6 098	9 136
Orren 2&3	Norrtälje	Norrtälje centrum	1970, 1991	3 018	1 551
Raseborg 1	Stockholm	Akall/Kista	1991	8 151	6 976
Stora Mans 1	Stockholm	Älvsjö	1909	8 636	7 592
Summa				71 163	57 291

FASTIGHETSBESTÅND PER 2018-12-31

GÄVLE

Hemlingby 52:13



Läge	Hemlingby handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2012
Uthyrningsbar yta	8 251
Hyresvärde (MSEK)	10,7

Hemlingby handelsområde är en snabbväxande handelsplats strax söder om Gävle som har blivit ett av Gävles självklara handelscentrum. I fastigheten, som är fullt uthyrd, sitter stora och välkända svenska företag som Jysk, ÖoB, TK Projekt AB, Stadium och Rusta. Fastigheten förvärvades i september 2015.

Hemlingby 71:4



Läge	Hemlingby handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2001
Uthyrningsbar yta	3 855
Hyresvärde (MSEK)	2,5

Hemlingby handelsområde är en snabbväxande handelsplats strax söder om Gävle som har blivit ett av Gävles självklara handelscentrum. Fastigheten är fullt uthyrd till Europeisk Motor AB. Fastigheten förvärvades i augusti 2016.

STOCKHOLM

Möllan 1



Läge	Rinkeby/Rissne
Fastighetstyp	Vård
Byggår	1991
Uthyrningsbar yta	11 953
Hyresvärde (MSEK)	19,7

Fastigheten har ett bra geografiskt läge i Rissne nära Ursvik, Kista och Sundbyberg, ett område som genomgår en stor utveckling avseende infrastruktur. Fastigheten är inriktad mot vårdandamål med stora hyresgäster som Stockholms Läns Landsting och Aleris. Fastigheten förvärvades i december 2015.

Stora Mans 1



Läge	Älvsjö
Fastighetstyp	Utbildning
Byggår	1909
Uthyrningsbar yta	7 592
Hyresvärde (MSEK)	14,5

Fastigheten, som uppfördes år 1909, är belägen i Långbro Park i Älvsjö, söder om Stockholm. Området är ett före detta sjukhusområde och skolan ligger i direkt anslutning till parken som inrymmer allt från nyuppförda bostadskvarter till vårdshus och simhall. De fyra största hyresgästerna är privatägda skolor. Fastigheten förvärvades i december 2017.

Raseborg 1



Läge	Akalla/Kista
Fastighetstyp	Kontor
Byggår	1991
Uthyrningsbar yta	6 920
Hyresvärde (MSEK)	9,1

Fastigheten ligger nordväst om Kista i Akalla verksamhetsområde med närheten till motorvägen E4. Byggnaden uppfördes 1991 och ytorna disponeras idag i majoritet av Schneider Grafiska AB och Edvard Schneider AB. Fastigheten förvärvades i juni 2017.

Knarrarnäs 10



Läge	Kista
Fastighetstyp	Hotell
Byggår	1987
Uthyrningsbar yta	4 795
Hyresvärde (MSEK)	7,0

Fastigheten är belägen centralt i Kista med gångavstånd till Kista centrum och Kistamässan. Byggnaden uppfördes 1987 och är fullt uthyrd till Connect Hotels Kista för hotellverksamhet med 112 rum. Fastigheten förvärvades i december 2018.

NORRTÄLJE

Förrådet 9



Läge	Norrtälje centrum
Fastighetstyp	Kontor
Byggår	2010
Uthyrningsbar yta	2 758
Hyresvärde (MSEK)	5,7

Fastigheten är belägen i ett centralt kontors- och industriområde i Norrtälje och lättåtkomlig från Riksväg 76 och har gångavstånd till centrum. Fastigheten är uthyrd till Lantmäteriet och Norrtälje kommun. Fastigheten förvärvades i november 2016.

Orren 2&3

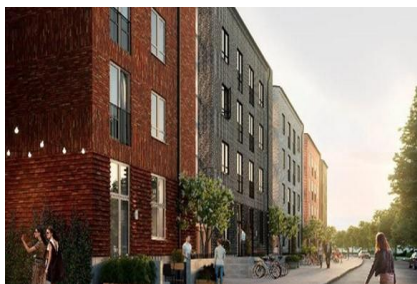


Läge	Norrtälje centrum
Fastighetstyp	Kontor
Byggår	1970
Uthyrningsbar yta	3 018
Hyresvärde (MSEK)	2,5

Fastigheten är centralt belägen i ett kontors- och bostadsområde utmed en av Norrtäljes huvudgator, Roslagsgatan. Fastigheten är fullt uthyrd till Tiohundra AB (ett vårdbolag som ägs av Stockholms läns landsting och Norrtälje kommun). Fastigheten förvärvades i november 2016.

ESKILSTUNA

Namnsdagen 1



Läge	Östermalm
Fastighetstyp	Bostäder
Byggår	2018
Uthyrningsbar yta	9 136
Hyresvärde (MSEK)	19,0

Fastigheten som uppfördes under 2018 består av 3 byggnader och är belägen i bostadsområdet Östermalm i Eskilstuna. I fastigheten finns 164 lägenheter och 109 garageplatser. Fastigheten förvärvades i april 2018.

VÄRDERING FASTIGHETER

Grunder

Estea Sverigefastigheter 3 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

På bokslutsdagen har fyra av fastigheterna värderats internt och fem har värderats externt av Nordier Property Advisors AB samt av CBRE. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 4,9 procent baserat på en vägd direktavkastning om 69,6 MSEK år ett och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Långsiktig vakans uppgick i värderingen i intervallet 1,0-7,5 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 1 408,0 MSEK.

Osäkerhetsintervall

Alla fastighetsvärderingar beräknade enligt värderingsmodell fastställs med ett osäkerhetsintervall vars storlek påverkas av hur fungerande och likvid fastighetsmarknaden är. I genomsnitt uppgick osäkerhetsintervallet i värderingsmodellen till 4,8 procent.

Verkligt värde, MSEK	2018	2017	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	908,0	667,0	7 (6)
+ Förvärv av fastigheter	467,1	337,4	2 (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	10,5	1,7	-
- Försäljning av fastigheter	-	-92,0	- (-1)
+/- Värdeförändringar	22,4	-6,1	-
Fastighetsvärde 31 december	1 408,0	908,0	9 (7)

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2018	2017
Avkastningskrav, %	4,9	5,9
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	5,3-7,6	5,5-7,5
Inflation, %	1,9-2,0	1,9-2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	67,9	52,9
Långsiktig vakans, %	1,0-7,5	1,0-5,0

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamheten för koncernen Estea Sverigefastigheter 3 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 latenta 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 kunders 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 årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	28 722 636 kr
Årets vinst	-7 698 016 kr
Summa	21 024 620 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning balanseras	21 024 620 kr
Summa	21 024 620 kr

Estea Sverigefastigheter 3 AB

- Hyresintäkterna uppgick till 77,6 MSEK.
- Förvaltningsresultatet var 8,1 MSEK.
- Värdeförändringar har påverkat resultatet med 23,0 MSEK.
- Årets totalresultat uppgick till 19,0 MSEK.

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
Kassflödesanalys	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	32
8. Resultat från andelar i koncernföretag	32
9. Finansiella intäkter	32
10. Finansiella kostnader	32
11. Värdeförändringar	33
12. Skatt	34
13. Förvaltningsfastigheter	35
14. Andelar i koncernföretag	36
15. Eget kapital	37
16. Skulder till kredinstitut och kapitalandelslån	37
17. Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	38
18. Hyresfordringar	38
19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38
20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	38
21. Fordringar hos koncernföretag	38
22. Upplysningar om närstående-transaktioner	39
23. Korfristiga fordringar	39
24. Kassa och bank	39
25. Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	39
26. Övriga finansiella skulder	39
27. Händelser efter balansdagen	39
28. Förslag till vinstdisposition	39
29. Finansiella instrument	40

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2018	2017
		1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Hyresintäkter	2, 3, 4	77,6	47,3
Fastighetskostnader	5		
Driftkostnader		-13,4	-6,2
Underhållskostnader		-2,7	-2,5
Fastighetsskatt		-2,2	-1,5
Driftnetto		59,3	37,1
Central administration	6, 7	-10,6	-6,3
Finansiella intäkter	9	-	0,1
Finansiella kostnader	10	-40,6	-29,1
Summa		-51,2	-35,3
Förvaltningsresultat		8,1	1,8
Värdeförändringar	11		
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-	0,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		22,4	-6,1
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		-7,5	28,4
Resultat före skatt		23,0	24,5
Aktuell skatt	12	-0,5	-0,1
Uppskjuten skatt	12	-3,5	2,8
Årets resultat		19,0	27,2
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat*		19,0	27,2

* Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolaget aktieägare.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2018 31 december	2017 31 december
TILLGÅNGAR	29		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 408,0	908,0
Summa anläggningstillgångar		1 408,0	908,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Hyresfordringar	18	8,4	8,2
Övriga fordringar		17,1	6,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,2	2,5
Summa kortfristiga fordringar		32,7	17,6
Kassa och bank	24	24,0	71,3
Summa omsättningstillgångar		56,7	88,9
Summa tillgångar		1 464,7	996,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER	29		
Eget kapital	15		
Aktiekapital		1,0	1,0
Övrigt tillskjutet kapital		2,9	2,9
Balanserad vinst inklusive årets resultat		92,0	73,0
Summa eget kapital		95,9	76,9
Långfristiga skulder	26		
Uppskjuten skatteskuld	17	11,6	8,1
Skulder till kreditinstitut	16	521,4	109,0
Kapitalandelslån	16	466,2	360,0
Övriga långfristiga skulder	16	7,2	1,0
Summa långfristiga skulder		1 006,4	478,1
Kortfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut	16	309,6	378,4
Leverantörsskulder		12,4	10,2
Skatteskulder		5,0	1,9
Övriga kortfristiga skulder		6,3	21,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	29,1	29,6
Summa kortfristiga skulder		362,4	441,9
Summa eget kapital och skulder		1 464,7	996,9

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i MSEK (not 15)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	1,0	2,9	45,8	49,7
Totalresultat januari-december 2017	-	-	27,2	27,2
Årets totalresultat 2017	-	-	27,2	27,2
Eget kapital 2017-12-31	1,0	2,9	73,0	76,9
Totalresultat januari-december 2018	-	-	19,0	19,0
Årets totalresultat 2018	-	-	19,0	19,0
Eget kapital 2018-12-31	1,0	2,9	92,0	95,9

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2018 1 jan - 31 dec	2017 1 jan - 31 dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		8,4	4,7
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader	6, 7	-10,1	-6,0
Rörelseresultat		-1,7	-1,3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	37,0
Finansiella intäkter	9	5,0	2,0
Finansiella kostnader	10	-27,4	-23,2
Resultat efter finansiella poster		-24,1	14,5
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		14,4	8,2
Resultat före skatt		-9,7	22,7
Skatt på årets resultat	12	2,0	3,1
Årets resultat		-7,7	25,8

RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

	2018	2017
Årets resultat	-7,7	25,8
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-7,7	25,8

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	31 december 2018	31 december 2017
TILLGÅNGAR	29		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	95,6	95,6
Fordringar hos koncernföretag	21	150,0	90,0
Uppskjutna skattefordringar	17	5,1	3,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		250,7	188,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Fordringar hos koncernföretag		267,6	227,9
Övriga fordringar		3,8	3,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2,7	1,4
Summa kortfristiga fordringar		274,1	232,5
Kassa och bank	24	0,8	21,6
Summa omsättningstillgångar		274,9	254,1
Summa tillgångar		525,6	442,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER	29		
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		28,7	2,9
Årets resultat		-7,7	25,8
Summa fritt eget kapital		21,0	28,7
Summa eget kapital		22,0	29,7
Långfristiga skulder	26		
Kapitalandelslån	16	496,0	397,3
Summa långfristiga skulder		496,0	397,3
Kortfristiga skulder	26		
Leverantörsskulder		0,2	0,1
Skulder till koncernföretag		-	9,8
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7,4	5,9
Summa kortfristiga skulder		7,6	15,8
Summa eget kapital och skulder		525,6	442,8

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 15)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	1,0	2,9	-	3,9
Totaltotalresultat januari-december 2017	-	-	25,8	25,8
Årets totalresultat 2017	-	-	25,8	25,8
Eget kapital 2017-12-31	1,0	2,9	25,8	29,7
Totaltotalresultat januari-december 2018	-	-	-7,7	-7,7
Årets totalresultat 2018	-	-	-7,7	-7,7
Eget kapital 2018-12-31	1,0	2,9	18,1	22,0

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	Koncern		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten					
Driftnetto/nettoomsättning (moderbolaget)		59,3	37,1	8,4	4,7
Central administration		-10,6	-6,3	-10,1	-6,0
Betalt finansnetto	25	-38,3	-27,4	-21,0	-19,7
Betald/erhållen skatt	12	-0,5	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9,7	3,4	-22,7	-21,0
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-15,2	-8,6	-41,6	-2,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		-6,8	29,1	-9,6	4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12,3	23,9	-73,9	-18,1
Investeringsverksamheten					
Försäljningar av fastigheter		-	42,3	-	-
Förändring långfristiga fordringar		-	-	-60	-90,0
Investeringar i fastigheter	13	-477,3	-339,1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-477,3	-296,8	-60,0	-90,0
Finansieringsverksamheten					
Erhållna koncernbidrag		-	-	14,4	8,2
Upptagande av lån		443,8	308,4	98,7	101,6
Amortering av lån		-9,2	-4,4	-	-
Ökning +/minskning – av checkräkningskredit		7,7	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		442,3	304,0	113,1	109,8
Årets kassaflöde		-47,3	31,1	-20,8	1,7
Kassa och bank vid årets ingång		71,3	40,2	21,6	19,9
Kassa och bank vid årets utgång	24	24,0	71,3	0,8	21,6

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN KONCERNEN

	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2018-12-31
			Försäljning dotterbolag	Förändringar verkligt värde	Om-klassificeringar	
Långfristiga räntebärande skulder	469,0	392,5	-	7,5	118,6	987,6
Kortfristiga räntebärande skulder	378,4	49,8	-	-	-118,6	309,6
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	847,4	442,3	-	7,5	-	1 297,2

NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sid 46.

	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	9	7
Uthyrningsbar area, kvm	57 292	43 304
Hysesvärde, MSEK	97,8	64,5
Verkligt värde fastigheter, MSEK	1 408,0	908,0
Driftnetto, MSEK	59,3	37,1
Direktavkastning, %	5,0	5,9
Överskottsgrad, %	76	79
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93
Uthyrningsgrad area, %	93	90
Finansiella nyckeltal		
Medelränta kreditinstitut, %	1,69	1,92
Kapitalbindning, år	1,1	1,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,2	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,7	5,2
Belåningsgrad, %	59,0	53,7
Soliditet, %	6,5	7,7
Justerad soliditet, %	38,4	43,8
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	496,0	397,3
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	22,0	15,7
NAV-värde, %	109,4	106,7
Marknadskurs, %*	94,0	90,6

* Avser noterad slutkurs på NDX den 31 december 2018

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559001-4105, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Stureplan 2, 114 35 Stockholm.

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

Bolaget registrerades 23 januari 2015 och verksamheten startade i samband med upptagande och notering av kapitalandelslån den 18 juni 2015. Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2018. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2018 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2019 för fastställande.

Primeri AB, organisationsnummer 556662-6619, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

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 tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och kapitalandelslån som värderats och redovisats till verkligt värde samt uppskjuten skatt vilken redovisats till nominellt värde.

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 godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

Nya standarder och tolkningar vilka trätt i kraft 2018

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument har ersätt IAS 39 och började gälla från 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar, samt att principer för reservering för kreditförluster ska baseras på en uppskattning av förväntade förluster. 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

Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har ersätt samtliga tidigare standarder om intäktsredovisning och började gälla från 1 januari 2018. Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter. Då de serviceintäkter som finns är underordnade hyresavtalen har bolaget valt att fortsätta redovisa de som hyresintäkter. Standarden har därav inte haft väsentliga effekter på koncernens redovisning.

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

IFRS 16 Leasingavtal skall ersätta IAS 17 och börjar gälla från 1 januari 2019. Standarden, som främst berör leasetagare, innebär att leasingavtal skall redovisas över balansräkningen som tillgångar. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning. Bolagets identifierade leasingavtal, i form tomträtt, kommer att redovisas till ett beräknat nuvärde vid första redovisningstillfället. Bolaget kommer att redovisa en leasingsskuld om 9,9 MSEK per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal med en motsvarande nyttjanderättstillgång som förvaltningsfastighet. Den nya standarden innebär även att bolaget kommer att redovisa tomträttsavgälden som en finansiell kostnad istället för fastighetskostnad.

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. Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkat resultatet har uppstått under den korta verksamhetsperioden.

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 osäkerhets-

intervall vilket vid periodens slut uppgick till +/- 6,3 procent. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 13.

Förvärv

Dotterföretag är företag där moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande i. Samtliga bolag, vilka ägs direkt eller indirekt av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), är helägda dotterföretag vari bestämmande inflytande föreligger.

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 3 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 mellanhavanden 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. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom uppvärmning, vattenförbrukning och fastighetsskatt vilka bedöms vara underordnade hyresavtalen och redovisas som hyresintäkter. 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.

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 hänför sig. 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 för 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 av ringa omfattning. Samtliga av dessa leasingavtal betraktas som operationella och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåser 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.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas hyresfordringar, vissa övriga fordringar, och upplupna intäkter samt kassa och bank som finansiella tillgångar och skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, leverantörsskulder, vissa övriga kortfristiga skulder samt 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 realiserats, 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, 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. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 1 vilket innebär noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas uppskjuten skatt till det värde den har åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt.

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 eventalförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventalförpliktelse 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 anskaffningsvärde.

Kapitalandelslån

Kapitalandelslån har i moderbolaget redovisats till anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag samt utdelning från dotterföretag

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

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 2018 uppgick till 77,6 MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg med 4,8 MSEK, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader.

Hyresintäkter, MSEK	2018	2017
Hyresintäkter	72,8	43,5
Hyrestillägg	4,8	3,8
Summa hyresintäkter	77,6	47,3

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 83,2 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.

Kontraktsförfall, år	Antal avtal	Kontrakterad årshyra, msek	Årshyra andel, %
2018, 1)	-	-	-
2019	6	7,0	8,4
2020	15	16,2	19,4
2021	6	11,0	13,2
2022	8	6,9	8,4
2023>	10	24,1	29,0
Summa kommersiella lokaler	45	65,2	78,4
Bostäder	156	17,5	21,0
P-platser och garage	55	0,5	0,6
Summa	256	83,2	100,0

1) Avser kontrakt som förföll 2018-12-31.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 92 procent.

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Av koncernens totala uthyrbara area om cirka 57 300 kvm svarar bolagets tio största hyresgäster för 57,0 procent av total uthyrningsbar area och 65 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa stora hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 8,1 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, %
Vårdlokaler	10	7 225	13
Butikslokaler	6	9 081	16
Kontorslokaler	16	12 402	22
Utbildningslokaler	7	7 487	13
Hotelllokaler	1	9 160	16
Bostäder	164	4 795	8
Lager/övrigt	20	7 142	12
Summa	224	57 292	100

Hyresgäst	Antal kvadratmeter kvm	Andel av uthyrningsbar area, %	Andel av totalhyra %
SLL	5 129	9,0	9,3
Connect Kista AB	4 795	8,4	8,4
Schneider G. AB	4 290	7,5	5,7
Europeisk Motor	3 855	6,7	2,6
Metapontum AB	3 727	6,5	8,2
Överskottsbolaget	2 722	4,8	4,0
Schneider-Företag	2 630	4,6	4,3
Rusta AB	2 116	3,7	3,0
Aleris AB	1 595	2,8	3,2
Tiohundra AB	1 551	2,7	2,8
Summa	32 450	56,7	51,5

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	2018	2017
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	69,1	53,2
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	143,7	112,7
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	156,3	51,0
Summa hyresintäkter	369,1	216,9

Leasetagare

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

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 183 (10,2) MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll 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 16,1 (8,7) MSEK varav 3,4 (2,4) MSEK vidaredebiterats hyresgäster som hyrestillägg.

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 2,2 (1,4) MSEK för år 2018 vidaredebiterades 73 (94) procent till hyresgästerna

NOT 6 ARVODE OCH

KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,4 MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Ingen ersättning utöver revision har utbetalts.

	Koncernen		Moderbolaget	
Ersättning och arvode	2018	2017	2018	2017
Ersättning för revision	0,4	0,4	0,4	0,4
Ersättning utöver revision	-	-	-	-
Summa	0,4	0,4	0,4	0,4

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under år 2018 har moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB's (publ) styrelse bestått av 3 styrelseledamöter. 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 8,4 MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Finansiella intäkter	2018	2017
Utdelning på andelar i dotterföretag	-	200,0
Nedskrivning andelar i dotterföretag	-	-163,0
Summa	-	37,0

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter dotterföretag	.	-	5,0	1,9
Övriga ränteintäkter	-	0,1	-	0,1
Summa	-	0,1	5,0	2,0

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-13,3	-5,9	-0,1	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	-27,3	-23,2	-27,3	-23,2
Summa	-40,6	-17,3	-27,4	-23,2

NOT 11 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen totalt nio fastigheter. Fastigheterna värderades vid årets utgång till 1 408,0 MSEK. De orealiserade värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd uppgick till 22,4 MSEK.

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. Slutkursen uppgick till 94,0 procent av nominellt emitterat till 100 procent. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernens resultatet med -7,5 MSEK.

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

	Koncern	
Värdeförändringar, MSEK	2018	2017
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	22,4	-6,1
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	-7,5	28,4
Summa värdeförändringar	14,9	22,3

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. Bolagets uppskjutna skatteskuld har under perioden omräknats som en följd av den ändrade företagsbeskattningen som innebär en sänkning av bolagsskatten i två etapper från dagens 22 procent till 20,6 procent från 2021. Uppskjutna skatter relaterade till bolagets fastigheter har omräknats till skattesatsen 20,6 procent då bolagets fastigheter anses utgöra långfristiga tillgångar. Omräkningen har påverkat resultatet positivt med 2,1 MSEK.

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

Redovisad skatt, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-0,5	-0,1	-	-
Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad	-3,5	2,8	2,0	3,1
Redovisad skattekostnad / skatteintäkt	-4,0	2,7	2,0	3,1

Avstämning av redovisad skatt, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	23,0	24,5	-9,7	22,7
Skatt enligt gällande skattesats. 22%	-5,1	-5,4	2,0	-5,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-	2,0	-	-
Skatteeffekt avseende ej avdragsgilla kostnader	-1,6	-	-	-35,9
Skatteeffekt avseende ej skattepliktiga intäkter	-	6,3	-	-
Skatteeffekt avseende ej skattepliktiga utdelningar	-	-	-	44,0
Övriga skattemässiga justeringar	0,8	-	-	-
Skatt vid fastighetsförvärf/försäljning	-0,5	-0,2	-	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,2	-	-	-
Justeringar av uppskjuten skatt hänförlig till förändring av skattesatser	2,2	-	-	-
Årets skatt enligt resultaträkningen	-4,0	2,7	2,0	3,1
<i>Effektiv skatt</i>	<i>17%</i>	<i>11%</i>	<i>21%</i>	<i>14%</i>

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, MSEK	2018	2017	Antal
Fastigheter 1 januari	908,0	667,0	7 (6)
+ Förvärv av fastigheter	467,1	337,4	2 (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	10,5	1,7	-
- Försäljning av fastigheter	-	-92,0	- (-1)
+/- Värdeförändringar	22,4	-6,1	-
Fastighetsvärde 31 december	1 408,0	908,0	9 (7)
Taxeringsvärden*, MSEK	2018	2017	
Byggnader	275,8	165,8	
Mark	76,9	43,1	

*Fastigheterna Möllan 1 och Stora Mans 1 klassificeras som specialenheter och är undantagna från skatt.

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 och har värderats till verkligt värde. Koncernens fastigheter är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fem fastigheter är per 31 december 2018 värderade externt och resterande tre har värderats internt.

Årets investeringar

Koncernen har under år 2018 förvärvat fastigheter för totalt 467,1 MSEK och investerat 10,5 MSEK i fastigheter utöver förvärven.

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 har i genomsnitt uppgått till 4,9 procent. Bedömd inflation är vid kalkylperiodens början 1,9 procent för att i slutet av kalkylperioden beräknas till 2,0 procent.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 1 408,0 MSEK. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under året uppgått till 22,4 MSEK.

Moderbolaget ägde vid årets utgång endast fastigheter genom dotterbolag.

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	2018	2017
Avkastningskrav, %	4,9	5,9
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	5,30-7,60	5,50-7,50
Inflation, %	1,9-2,0	1,9-2,0
Antaget driftnetto år 1, msek	67,9	52,9
Långsiktig vakans, %	1,0-7,5	1,0-5,0

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på information, verdertagna beräkningsprinciper och antaganden tillgängliga på bokslutsdagen. Känslighetsanalysen i tabell 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 +/-	2018	2017
Hyresvärde, +/- 1%	+/- 14,1	+/- 9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, +/- 1%	+/- 14,1	+/- 9,1
Avkastningskrav, +/- 1%	-265,3 / +314,4	-139,6 / +174,9
Inflation, 1,0%-enhet	+/- 0,8	+/- 0,5

Känslighetsanalys värdeförändring					
Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, MSEK	-281,6	-140,8	-	140,8	281,6
Belåningsgrad	73,8%	65,6	59,0	53,7	49,2

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde. 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 Estea SF3 MidCo AB som i sin tur äger samtliga aktier i Estea SF3 PropCo. Totalt består koncernen av 15 helägda bolag som vid periodens utgång ägde nio fastigheter.

Andelar i koncernföretag, MSEK	2018	2017
Ingående balans	95,6	258,6
-Ägartillskott	-	-
-Nedskrivning	-	-163,0
Utgående balans	95,6	95,6

			<u>Antal andelar</u>	<u>Kapitalandel</u>	<u>Bokfört värde, MSEK</u>
<u>Direktägda dotterbolag</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>18-12-31</u>	<u>18-12-31</u>	<u>18-12-31</u>
Estea SF3 MidCo AB	559011-4400	Stockholm	20 000	100%	95,6
Summa andelar i koncernföretag					95,6
<u>Indirekt ägda dotterbolag</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Kapitalandel</u>	
Estea Hemlingby 52:13 AB	556903-0165	Stockholm	100	100%	
Estea Hemlingby 71:4 AB	556716-4057	Stockholm	1 000	100%	
Estea Förrådet 9 AB	556770-3334	Stockholm	1 000	100%	
Estea Knarrarnäs 10 AB	559158-5491	Stockholm	500	100%	
Estea Möllan 1 AB	559034-1557	Stockholm	1 000	100%	
Estea Namnsdagen 1 AB	559032-2045	Stockholm	1 000	100%	
Estea Namnsdagen Parkering AB	559115-6335	Stockholm	50 000	100%	
Estea Norrtälje AB	556851-2106	Stockholm	100	100%	
Estea Orren 2 AB	556533-3746	Stockholm	5 000	100%	
Estea Raseborg 1 AB	559110-7403	Stockholm	50 000	100%	
Estea Rissne AB	559034-1540	Stockholm	1 000	100%	
Estea SF3 PropCo AB	559011-4418	Stockholm	20 000	100%	
Estea Stora Mans 1 AB	556849-7704	Stockholm	50 000	100%	
KB Fritidsrörelsernas Hus	916613-1905	Stockholm	1	100%	

NOT 15 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2018 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 21,0 MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt villkorade aktieägartillskottet som Estea AB lämnat sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 19,0 MSEK, uppgick vid årets slut till 94,9 MSEK.

Utdelning

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2019 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 22 (koncernen) och 25 (moderbolaget).

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KAPITALANDELSLÅN

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 831,0 MSEK. 309,6 MSEK klassificeras som långfristiga då förfallotiden infaller efter 12 månader och 521,4 MSEK klassificeras som kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Normalt förlängs krediterna av kreditgivande bank men ofta på nya marknadsmässiga villkor gällandes vid tidpunkten för förlängning avseende både räntemarginaler och amorteringskrav. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 1,69 procent.

Skuld för kapitalandelslånet

Genom upplåning av kapitalandelslånet har bolaget en långfristig finansiering fram till juni 2020. Kapitalandelslånet löper med en fast ränta om 6,25 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 496,0 MSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslånet är kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till

återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp.

Kapitalandelslån, MSEK	2018	2017
Kapitalandelslån 1 januari	360,0	286,8
+ Emissioner	98,7	101,6
+/- Realiserad värdeförändring	7,5	-28,4
Skuld i koncernbalansräkningen 31 december	466,2	360,0

Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Slutkursen vid årets utgång uppgick till 94,0 procent av nominellt värde vilket innebär att kapitalandelslånet var värderat till 466,2 MSEK på bokslutsdagen.

I ränteförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet förfaller till återbetalning. Inga amorteringar beräknas för kapitalandelslånet som förfaller i sin helhet år 2020. Kapitalandelslånet redovisas i tabellen som återbetalning till nominellt belopp utan hänsyn tagen till marknadskurs på balansdagen vilket innebär att koncernens lånesumma för förfall överstiger de i balansräkningen redovisade skuldbeloppen.

Låneförfallostruktur	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	309,6	378,4	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	1 017,4	487,2	496,0	397,3
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	19,1	-	-
Summa	1 327,0	884,7	496,0	397,3

*Kapitalandelslånet redovisas som återbetalning till nominellt belopp

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntebärande krediter framgår i tabell nedan. Vid beräkningen har krediter antagits löpa med den ränta som föreligger på bokslutsdagen och med förfall enligt avtal. Bolagets bedömning är dock att krediterna förlängs men att det kan ske på marknadsmässiga villkor som skiljer sig från de som bolaget har på bokslutsdagen. Kapitalandelslånet redovisas till nominellt belopp 496,0 MSEK.

Framtida likviditetsflöden				
År	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	Ränta, MSEK
2019	1 327,0	-309,6	1 017,4	44,9
2020	1 017,4	-581,9	435,5	25,2
2021	435,5	-435,5	-	4,4
Summa	-1 327,0			74,5

I tabellen nedan redovisas koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder fördelat mellan skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån. Skulderna har upptagits till redovisat värde vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernen redovisas till verkligt värde på balansdagen och till nominellt värde i moderbolaget.

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Totala låneskulder				
Skulder till kreditinstitut	831,0	487,4	-	-
Kapitalandelslån	466,2	360,0	496,0	397,3
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	1 297,2	847,4	496,0	397,3
varav kortfristigt				
Skulder till kreditinstitut	309,6	378,4	-	-
Kapitalandelslån	-	-	-	-
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	309,6	378,4	-	-

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Skatt hänförlig till temporära skillnader</i>				
Hänförligt till underskottsavdrag	5,4	3,2	5,1	3,1
Hänförligt till byggnad	-16,4	-11,0	-	-
Hänförligt till övriga temporära skillnader	-0,6	-0,3	-	-
Vid årets utgång	-11,6	-8,1	5,1	3,1

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2018 till 25,2 (14,4) MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag uppgick per 31 december 2018 till 24,0 (14,3) MSEK.

NOT 18 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar är i sin helhet hänförligt till de fastighetsägande bolagen i koncernen. Samtliga kundfordringar avser förskottsaviserade hyror för 2018.

Hyresfordringar	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar	8,4	8,2	-	-
Osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Summa	8,4	8,2	-	-
Åldersfördelning	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ej förfallna kundfordringar	8,4	8,2	-	-
>60 dagar	-	-	-	-
Summa	8,4	8,2	-	-

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna räntor	9,3	7,5	7,1	5,6
Förskottsbetalda hyror	16,8	17,0	-	-
Övriga interimsskulder	3,0	5,1	0,3	0,3
Summa	29,1	29,6	7,4	5,9

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	886,1	586,0	-	-
Summa	886,1	586,0	-	-

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

Eventualförpliktelser	Moderbolag	
	2018	2017
Borgen för dotterbolag	823,2	259,6
Summa	823,2	259,6

NOT 21 FORDRINGAR HOS KONCERN- FÖRETAG

Reversfordringar	Moderbolag	
	2018	2017
Ingående balans	90,0	-
+ Nyutlåning	60,0	90,0
- Reglerade fordringar	-	-
Utgående balans	150,0	90,0

NOT 22 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) uppgick till 8,4 (4,7) MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterföretag. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden debiterat Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) förvaltningsarvode uppgående till 8,4 (4,7) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

Närstående personer har i samband med under året genomförda nyemissioner samt under perioden investerat i kapitalandelsbevis till ett värde om nominellt 1,3 (2,3) MSEK och ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 14,6 (13,3) MSEK.

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

NOT 23 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 24 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 25 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 38,3 MSEK. Inga ränteintäkter har erhållits.

I posten Betalt finansnetto ingår i moderbolaget utbetalda räntor med 26,0 MSEK och erhållna ränteintäkter med 5,0 MSEK.

Med likvida medel avses kassa och bank.

NOT 26 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder värderas i enlighet med beskrivning i not 16. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde på övriga finansiella skulder överensstämmer i stort med bokförda värden.

NOT 27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets utgång.

NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står (kr):	
-Balanserat resultat	28 722 636
-Årets resultat	-7 698 016
Summa	21 024 620
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	21 024 620
Summa	21 024 620

NOT 29 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Tillgångar						
Hyresfordringar	8,4	8,2	-	-	-	-
Övriga fordringar	17,1	6,9	-	-	-	-
Upplupna intäkter	1,0	0,3	-	-	-	-
Kassa och bank	24,0	71,3	-	-	-	-
Skulder						
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	831,0	487,4
Kapitalandelslån	-	-	466,2	360,0	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	12,4	10,2
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	6,3	21,8
Upplupna kostnader	-	-	-	-	29,1	29,6
Summa	50,5	86,7	466,2	360,0	878,8	549,0

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 2019-04-11

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 april 2019.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org nr 559001-4105

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 6. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-47 i detta dokument.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Fastighetsvärdering

Beskrivning av området

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2018 till 1 408 mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2018 har delar av fastighetsbeståndet värderats av externa värderare, delar har värderats internt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets individuella risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen som kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om kritiska bedömningar och antaganden i not 1 Redovisningsprinciper, not 11 Värdeförändringar samt not 13 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets samt de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 samt 48-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna

en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på

upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt

god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB samt Ingemar Rindstig, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Estea Sverigefastigheter 3 ABs revisorer av bolagsstämman den 24 maj 2018 och har varit bolagets revisorer sedan 28 april 2015.

Stockholm den 12 april 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor
revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad

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

Hyresintäkter 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

Akkumulerad ränta kapitalandelslån

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

Belåningsgrad

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

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

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

Kapitalbindning

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

Marknadskurs

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

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

Ränta kapitalandelslån

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Estea Sverigefastigheter 3 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 AV IFRS

Belopp i MSEK		2018	2017
Soliditet	Eget kapital	95,9	76,9
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	1 464,7	996,9
	Soliditet	6,5%	7,7%
Justerad soliditet	Eget kapital	95,9	76,9
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	466,2	360,0
Balansomslutning	Balansomslutning	1 464,7	996,9
	Justerad soliditet	38,4%	43,8%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	8,1	1,8
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>40,6</u>	<u>29,0</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	48,7	30,9
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	13,3	5,9
	Justerad räntetäckningsgrad	3,7	5,2
NAV-värde	Eget kapital	95,9	76,9
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-29,8</u>	<u>-37,3</u>
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)	62,2	35,7
	Investerarandel 75% av s1	46,7	26,8
	NAV-värde	109,4%	106,7%

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2019

9 maj 2019

Årsstämma

15 maj 2019

Långivarmöte

15 maj 2019

Ränteutbetalning från Euroclear

10 juli 2018

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)

Besök
Stureplan 2
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se