

PRESSMEDDELANDE 2020-04-17

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) – Årsredovisning 2019

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån är noterat vid NDX, Nordic Derivatives Exchange.

- Hyresintäkterna ökade till 88,1 miljoner kronor (77,6 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot var 71,1 (59,3) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6,4 (8,1) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -38,1 (19,0) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 8,1 (9,7) miljoner kronor.
- I slutet av maj avyttrades fastigheterna Hemlingby 52:13 och Hemlingby 71:4 i Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 166,5 MSEK. Realisationsresultatet efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till -3,8 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 31,0 (22,4) miljoner kronor varav 5,6 miljoner kronor avsåg slutreglering av köpeskillingen i Namnsdagen 1.
- Omvärderingar av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med -54,6 (-7,5) miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat sex fastigheter för totalt 621,6 (467,1) miljoner kronor samt investerat 59,4 (10,5) miljoner kronor i befintliga fastigheter.
- Koncernen har under verksamhetsåret emitterat kapitalandelsbevis till ett sammanlagt värde om 279,0 (98,7) miljoner kronor och har på bokslutsdagen totalt emitterat kapitalandelsbevis om nominellt 775,0 (496,0) miljoner kronor.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 960,0 (1 408,0) miljoner kronor.
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitallånet värderats till 799,8 (466,2) miljoner kronor.

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i MSEK	2019	2018
Hyresintäkter	88,1	77,6
Driftnetto	71,1	59,3
Förvaltningsresultat	6,4	8,1
Årets totalresultat	-38,1	19,0
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	1 960,0	1 408,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	799,8	466,2
Skulder till kreditinstitut	1 080,3	831,0
Eget kapital	57,8	95,9
Balansomslutning	2 071,3	1 464,7
Nyckeltal i %		
Ekonomisk uthyrningsgrad	95	92
Överskottsgrad	81	76
Direktavkastning	5,1	5,0
Medelränta kreditinstitut	2,12	1,69
Belåningsgrad	55,1	59,0
Justerad soliditet	41,4	38,4
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25
NAV-värde	107,6	109,4
Marknadskurs*	103,2	94,0

* Avser noterad slutkurs på NDX den 31 december 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har, efter räkenskapsårets utgång, tillträtt fastigheten Björnen 12 i Karlstad. Fastigheten har ett hyresvärde om 6,1 MSEK och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 90,6 MSEK.

Estea har tidigt vidtagit en rad åtgärder för att säkerställa att företagets egna verksamhet ska kunna fortlöpa under den pågående spridningen av Covid-19 och de effekter av åtgärder som tagits av myndigheter och andra aktörer. Handlingsplaner har upprättats för våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners. Dessa omfattar förhöjd hänsyn och riskmedvetenhet, omvärldsbevakning och riskkontroll samt åtgärder för ökad extern och intern kommunikation. Intern personal har utlokaliserats och har upprättat arbetsstationer i hemmet, varifrån verksamheten har kunnat fortlöpa utan övrig relevant förändring.

Stresstester har genomförts utifrån riskbedömningar för varje fastighet, hyresavtal, kreditgivare och underleverantör. Vi har prioriterat och styrt vårt arbete för att stödja de processer som vi bedömt som viktigast eller mest brådskande.

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en stor andel tillgångar inom samhällsfastigheter, såsom vårdcentraler, tandläkarmottagningar, skol- och förskoleverksamheter. Det innebär att en stor andel av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som helt eller delvis är finansierade av staten, vilket borgar för ett långsiktigt och stabilt kassaflöde. Bolagets drift- och administrationskostnader bedöms inte påverkas. En större del av bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörliga räntor men bedöms inte utgöra en stor risk. Utifrån ovan nämnda premisser bedöms bolagets operativa kassaflöde inte påverkas i någon större utsträckning på kort sikt.

Då osäkerheten kring långsiktiga ekonomiska effekter är hög har Estea föreslagit en förlängning av löptiden på kapitalandelslånet samt att räntan på kapitalandelslånet ändras från 6,25 procent till 5,00 procent. Samtliga innehavare av kapitalandelsbevis per 1 april 2020 har fått kallelse till omröstningen som avslutas 4 maj 2020.

KOMMENTAR

"Höstens lyckade emissioner har skapat utrymme för fortsatt expansion och tillväxt. Redan under slutet av året förvärvade vi flera intressanta fastigheter som kompletterar fastighetsportföljen väl, vilket låg helt i linje med våra planer när vi genomförde nyemissionerna. Under maj månad avyttrade vi två fastigheter i Gävle i syfte att renodla fastighetsbeståndet. Denna transaktion frigjorde utrymme för nya förvärv och tillsammans med höstens kapitalanskaffningar kunde vi förvärva fyra fastigheter i Karlstad, en fastighet i Huddinge och ytterligare en fastighet i Nynäshamn. Nettoeffekten av dessa transaktioner är att den uthyrningsbara ytan har ökat med cirka 23 500 kvm och de kontrakterade årshyresintäkterna har ökat med cirka 25,0 MSEK. Under de senaste åren har vår fastighetsportfölj fokuserats i allt högre utsträckning på samhällsfastigheter. Dessa fastigheter har ofta hyresgäster där intäkter direkt eller indirekt är finansierade genom statliga medel. Sammantaget genereras ca 69 procent av våra hyresintäkter från samhällsfastigheter och bostäder vilket i sammanhanget ger oss en trygghet i en tid som är förknippad med stor osäkerhet", säger Johan Eriksson, VD Estea AB.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

Johan Eriksson, VD Estea AB, tfn 08 679 05 00, johan.eriksson@estea.se

David Ekberg, vVD Estea AB, tfn 08 679 05 00, david.ekberg@estea.se

För mer information om fastighetsinvesteringar och kommande erbjudanden, se: www.estea.se

OM ESTEA AB

Estea är ett oberoende fastighets- och förvaltningsföretag som verkar på de nordiska fastighets- och kapitalmarknaderna. Estea har tillstånd från Finansinspektionen att bedriva verksamhet enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Verksamheten är fokuserad på att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter. Affärsmodellen innebär att Estea genom förvaltningsuppdrag tillhandahåller teknisk, administrativ och finansiell förvaltning av fastigheter och fastighetsägande bolag. Bland investerare i de verksamhetsbolag som Estea förvaltar finns kapitalförvaltare, institutioner, stiftelser och privata investerare. Estea har varit verksam sedan 2002.