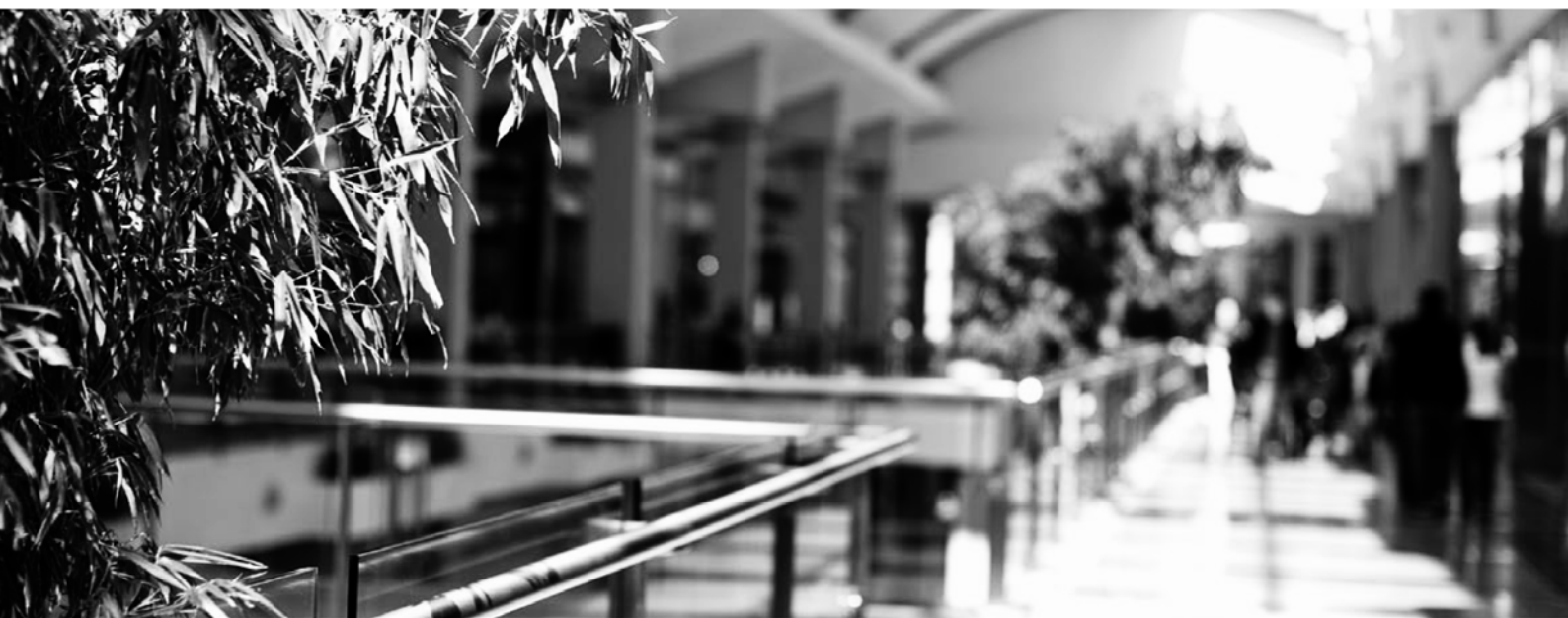




Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÅSTIGHETER 3 AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING 2015



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Estea Sverigefastigheter 3 AB's fastighetsbestånd är värderat till 395,0 MSEK vid årets slut.
Se värdering av fastigheter sidan 15.

Estea Sverigefastigheter 3 AB's 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 3,04% motsvarande 304 kronor per kapitalandelsbevis.
Se Kapitalandelsbevis i korthet sidan 9.

VERKSAMHETEN

Resultatet i korthet	2
VD har ordet	3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget och verksamheten	6
Händelser efter balansdagen	6
Bolagsstyrningsrapport	7
Finansiering	8
Kapitalandelsbevisen i korthet	9
Fastighetsåret i korthet	11
Fastighetsbeståndet	12
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	44

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 6 till 43.

ÅRET 2015 I KORTHET

- Bolaget är nystartat under år 2015.
- Bolaget emitterade i juni 2015 kapitalandelsbevis till ett sammanlagt värde om 124,1 miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat två fastigheter för totalt 386,9 miljoner kronor.
- Hyresintäkterna, vilka intjänats i sin helhet under årets sista kvartal, uppgick till 3,2 miljoner kronor.
- Driftnettot uppgick till 2,6 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var -2,4 miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 8,1 miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med 19,9 miljoner kronor.
- Årets totalresultat efter skatt uppgick till 20,1 miljoner kronor.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid årets slut till 395,0 miljoner kronor.
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitallånet värderats till 104,2 miljoner kronor.

Estea Sverigefastigheter 3 AB startar sin verksamhet

Bolaget emitterar kapitalandelsbevis till ett värde om 124,1 MSEK

Bolaget genomför sitt första fastighetsförvärv

Värdfastigheten Möllan 1 förvärfvas och avtal om ytterligare förvärv träffas

Jan-Mar

Apr-Jun

Jul-Sep

Okt-Dec

Fastigheten Hemlingby 52:13 i Gävle förvärfvas den 30 september.

Totalt förvärvsvärde uppgår till 386,9 MSEK

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i MSEK	2015*
Hyresintäkter	3,2
Driftnetto	2,6
Förvaltningsresultat	-2,4
Årets totalresultat	20,1
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	395,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	104,2
Skulder till kreditinstitut	247,0
Balansomslutning	417,4
Nyckeltal i %	
Ekonomisk uthyrningsgrad	98
Överskottsgrad	81
Direktavkastning	6,0
Medelränta, kreditinstitut	1,79
Räntetäckningsgrad, justerad	5,4
Belåningsgrad	62,5
Soliditet, justerad	30,6
Ränta kapitalandelslån	6,25
NAV-värde	100,1
Marknadskurs**	84,0

* Intäkter och kostnader har genererats från 18 juni i samband med att nyemittering av kapitalandelsbevis skett och verksamheten startade.

** Avser noterad slutkurs på NDX den 31 december 2015.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har extra bolagsstämma fattat beslut om att genomföra ytterligare en emission av kapitalandelsbevis om högst 100 miljoner kronor.

DETTA ÄR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) etablerades under våren 2015 och är ett helägt dotterbolag till Estea AB. 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 väl diversifierad fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning. Under rapportperioden har koncernen förvärvat två fastigheter och ingått ett villkorat avtal om att förvärva en logistikbyggnad under uppförande i Hedenstorp utanför Jönköping. Det innebär att resultatbalans- och kassaflödeseffekter beräknas få fullt genomslag först under andra halvåret 2016.

Alternativ investeringsfond (AIF)

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

VD har ordet

Fastighetsmarknaden har i samtliga segment under 2015 utvecklats i fortsatt positiv riktning och vi kan konstatera att transaktionsaktiviteten bland privata och institutionella investerare har varit hög. Låga marknadsräntor och en låg vakansgrad bidrar till en god driftsekonomi för flertalet fastighetsbolag och vår uppfattning är att många investerare söker sig till fastighetsmarknaden, eller ökar sina exponeringar, för att på så sätt uppnå en stabil och tydlig avkastning på investerat kapital. Låg eller ingen avkastning på så kallade "riskfria" tillgångar samt en volatil börs är sannolikt några bidragande orsaker till att intresset för fastigheter är så starkt som det är. Den likvida marknaden skapar goda förutsättningar för såväl förvärv och försäljningar av fastigheter, vilket gör det relativt enkelt för investerare att snabbt och effektivt kunna allokera kapital till marknaden. Den största transaktionsvolymen kan härledas till svenska investerare, men vi ser att intresset från utländska aktörer ökar, då främst bland större institutionella aktörer.

Sammantaget har vi under år 2015 sett lägre direktavkastningskrav, med stigande fastighetspriser som följd, i nästan samtliga segment. Mot denna bakgrund kan det vara på sin plats att ställa sig frågan om prisutvecklingen går för fort och om direktavkastningskraven är eller förväntas bli orimligt låga? Frågan är viktig ur många aspekter, inte minst ur ett "timing-perspektiv" – är det läge att sälja fastigheter snarare än att köpa? Vår uppfattning är att det finns goda

möjligheter att även under kommande året göra fastighetsinvesteringar till rimliga avkastningsnivåer. Trots att riskpremierna har gått ned så har de flesta bankerna en sund och rimligt försiktig inställning till nya affärer där det krävs en relativt stor andel eget investeringsvilligt kapital och ofta en upparbetad och solid affärsrelation. Detta skapar, tror vi, en bra balans i marknaden utan överhängande risker för en osund prisbildning likt den vi såg under åren 2007-2008. En reflektion som vi som fastighetsaktör dock gör, med viss förundran, är marknadens prissättning av börsnoterade fastighetsaktier, där flera aktier handlas till betydande substanspremier. Den under 2014/2015 "stora vågen" av noteringar av små och stora fastighetsbolag är givetvis ingen tillfällighet då den bästa köparen av fastigheter har varit börsen. Frågan vi då ställer oss är om denna situation är sund och långsiktigt hållbar, framför allt då det finns utmärkta möjligheter att förvärva fastigheter i direktmarknaden utan premier. Framtiden får utvisa svaren men vi kommer liksom tidigare hålla oss till att direktinvestera i fastigheter enligt samma affärsmodell som vi framgångsrikt jobbat med sedan år 2002 då vi startade Estea AB.

Verksamheten och genomförda fastighetsförvärv

Verksamheten i Estea Sverigefastigheter 3 AB startades i samband med en nyemission av kapitalandelsbevis som genomfördes under maj-juni 2015. Totalt tillfördes koncernen 124,1 MSEK i kapital, där syftet var att genomföra ett flertal fastighetsinvesteringar inom den investeringsinriktning som har fastställts för bolaget. Vår målsättning har varit och är att över tid bygga upp en diversifierad portfölj av fastigheter som kan generera en stabil och löpande hög avkastning på investerat kapital.

Koncernen har sedan starten genomfört två fastighetsförvärv, där det samlade marknadsvärdet av fastigheterna vid rapportperiodens slut uppgår till 395,0 MSEK. Härutöver har vi ingått ett villkorat avtal om förvärv av ytterligare en fastighet som är under uppförande. Vi har därmed på ett balanserat sätt allokerat allt det kapital som tillfördes koncernen i samband med nyemissionen.

Hemlingby Gävle

Koncernens första förvärv var fastigheten Hemlingby 52:13 i Gävle. Fastigheten är byggd år 2012 och är en modern detaljhandelsanläggning belägen i det växande handelsområdet Hemlingby vid den södra infarten till Gävle. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ca 8 300 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd och genererar stabila hyresintäkter. Bland hyresgästerna finns ÖoB, Stadium Outlet, Jysk och Rusta. Förvärvspriset uppgick till ca 150 MSEK och fastigheten tillträdde 2015-09-30.

Möllan Stockholm Rissne

Det andra fastighetsförvärvet avsåg fastigheten Möllan 1 strax utanför Stockholm. Fastigheten har ett mycket bra geografiskt läge i Rissne nära Ursvik, Kista och Sundbyberg. Området genomgår en stor utveckling avseende infrastruktur, vägar, nya bostäder och kommersiella ytor. Byggnaden, som omfattar lokaler uthyrda till ett flertal hyresgäster, uppgår till ca 12 000 kvm och är fullt uthyrd. Ytorna avser kommersiella ytor med inriktning mot vårdandamål, där Stockholms Läns Landsting är den enskilt största hyresgästen. Bland övriga hyresgäster finns bl.a. Aleris och Svenska Kennelklubben. Fastigheten har en intressant utvecklingsmöjlighet och vi utreder möjligheterna att utveckla såväl bostäder som ytterligare kommersiella ytor. Fastigheten, med dess Stockholmsnära läge och den potentiella utvecklingsmöjligheten, ser vi som en bra och stabil tillgång i koncernens bestånd. Förvärvspriset uppgick till ca 237 MSEK och fastigheten tillträdde 2015-12-22.

Hedenstorp Jönköping

Vi har även ingått ett villkorat avtal om att förvärva fastigheten Hedenstorp 2:16 som är under uppförande. Fastigheten beräknas vara färdigställd under juni månad 2016. Tillträdet till fastigheten sker vid färdigställandet, varför fastigheten ännu ej är bokförd som tillgång inom koncernen. Fastigheten utgör en modern och effektiv logistikanläggning belägen i Hedenstorp väster om Jönköping. Hela fastigheten är uthyrd på ett 10-årigt hyresavtal till det Jönköpingsbaserade företaget One Partner Group. På fastigheten finns dessutom en intressant exploateringsmöjlighet vilket möjliggör ytterligare nybyggnation. Hedenstorp är ett växande logistikområde och vi bedömer att förvärvet är strategiskt rätt. Genom ytterligare exploatering av fastigheten hoppas vi även kunna skapa en bra värdeutveckling. Förvärvspriset uppgår till ca 86 MSEK.

Fastighetsportföljen

Totalt har koncernen förvärvat fastigheter till ett värde om 387 MSEK inklusive förvärvsomkostnader. Förvärven ligger i linje med våra initiala förväntningar vid etableringen av koncernen och dess verksamhet. Marknadsvärdet vid rapportperiodens utgång uppgick till 395,0 MSEK, vilket inte omfattar värdet av fastigheten Hedenstorp i Jönköping som tillträds först under år 2016. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta (inklusive Hedenstorp) kommer att uppgå till 28 400 kvm och de totala kontrakterade hyresintäkterna beräknas uppgå till 35 MSEK på årsbasis.

Resultatutveckling 2015

År 2015 var det första verksamhetsåret för Estea Sverigefastigheter 3 AB. Denna första period utgör en uppbyggnadsfas då vi i en serie separata transaktioner förvärvat koncernens fastigheter. Uppbyggnadsfasen

innebär att det är först under år 2016 som fastigheterna som tillträtts och kommer tillträdas fullt ut kommer generera resultat och påverka balansräkningen och kassaflödet. Koncernens fastighetportfölj uppgick vid rapportperiodens utgång till 395,0 MSEK, där 8,1 MSEK är hänförligt till omvärderingar av fastigheter. Förvaltningsresultatet uppgick till -2,4 MSEK, vilket är en effekt av att vi under perioden ännu ej erhållit fulla resultateffekter av de fastigheter som har förvärvats. Det negativa förvaltningsresultatet beräknas vara återställt under år 2016, vilket är helt i linje med den verksamhetsplan som fastställts för koncernen. Resultatet efter skatt för helåret uppgick till 20,1 MSEK vilket huvudsakligen är en effekt av omvärderingar av fastigheter och kapitalandelslån (se vidare nedan).

Kapitalandelslånets inverkan på resultatet

Värderingen av koncernens emitterade kapitalandelslån sker till verkligt värde. Detta innebär att det redovisade värdet på kapitalandelslånet fastställs av aktuell marknadskurs per rapportdagen. Om marknadskursen överstiger 100% (där nominellt värde är 100% motsvarande 10 000 kronor) innebär redovisningsprincipen att koncernens återbetalningsåtagande ökar varför det uppstår en negativ resultateffekt. Likaså uppstår det en positivt redovisningsmässig resultateffekt om marknadskursen understiger nominell kurs. Per rapportdagen var den aktuella marknadskursen 84% i förhållande till nominellt värde om 100%. Omvärderingen av kapitalandelslånet innebär att koncernens resultat enligt gällande IFRS-regler har påverkats positivt med 19,9 MSEK.

NAV-värde

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan juni 2015 noterat på noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX). Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. Under året har vi infört ett nytt nyckeltal, ett NAV-värde, som syftar till att visa vilket det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen är vid varje rapporttillfälle och där beräkningen är baserad på den fastställda balansräkningen. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna.

Förväntningar 2016

Koncernen äger en diversifierad portfölj av attraktiva fastigheter som vi bedömer kommer att utvecklas fortsatt väl under år 2016. Fastigheterna har god driftsekonomi och är belägna i bra geografiska områden med starka och välrenommerade hyresgäster. I våra fastigheter finns potential för fortsatt utveckling både för nya och befintliga hyresgäster. Verksamhetsåret 2016 kommer innebära att vi går in en tydligare förvaltningsfas med fokus på intäkts- och kostnadsoptimering men vi kommer även påbörja förädlingsjobb i de fastigheter där vi ser exploateringsmöjligheter. Sammanfattningsvis har vi ett starkt utgångsläge för att verksamhetsåret 2016 skall kunna utvecklas i en fortsatt positiv riktning för såväl våra hyresgäster som för våra investerare.

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 23 januari 2015 – 31 januari 2015.

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.

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. I samband med att verksamheten startade har ägarna även tillskjutit aktieägartillskott om 2,5 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 sex bolag varav ett av bolagen är direktägt och fem av bolagen ägs indirekt via dotterbolag. Koncernen äger två fastigheter vilka omfattar cirka 20 200 kvm uthyrningsbar area.

Bolagsstyrning

Bolaget har valt att införliva Bolagsstyrningsrapporten som en del av årsredovisningen. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 7.

Resultat 2015

Hyresintäkterna har i sin helhet genererats under årets sista kvartal och uppgick vid periodens slut till 3,2 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till -2,4 miljoner kronor och resultatet efter skatt uppgick för år 2015 till 20,1 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

Under juni 2016 beräknas tillträdet av Hedenstorp 2:16 ske. Med anledning av verksamhetsårets och kommande fastighetsförvärv förväntas både omsättning och driftnetto att öka kraftigt under år 2016.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter periodens utgång har extra bolagsstämma fattat beslut om genomföra ytterligare en emission av kapitalandelsbevis om högst 100 miljoner kronor.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapport – Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) ("Estea Sverigefastigheter 3" 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 124,1 MSEK emitterats i kapitalandelslån.

Detta är Estea Sverigefastigheter 3's bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2015.

Aktieägare:

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

Bolagsordning:

Utöver lagstiftning utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av Bolaget. Av Estea 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.

Då verksamhetsåret är Bolagets första har ingen årsstämma hållits. På extrastämma 16 april 2015 beslöts att till styrelseledamöter välja Jockum Beck-Friis till styrelsens ordförande samt Bertil Åberg, Johan Stern, Viveka Ekberg, David Ekberg, och Johan Eriksson till ordinarie ledamöter.

På extrastämman antogs även ny bolagsordning.

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

Styrelse:

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter består av 5 ledamöter valda av extra 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 9 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 extra bolagsstämma 2015 valdes Ernst & Young AB till revisionsbolag och den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig till revisor för tiden intill nästa årsstämma. Till huvudansvarig revisor valdes den auktoriserade revisorn Oskar Wall.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen:

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

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

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenligt för bolagets organisation.

FINANSIERING

En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) äger vid periodens slut två fastigheter till ett värde om 395,0 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

Esteeas kapitalandelslån, vilka är noterade på NGM's lista över "Structured products" är emitterade till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis och registrerade hos Euroclear. Fullständiga villkor framgår av "Allmänna villkor Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

Av de allmänna villkoren framgår att Estea maximalt kan utfärda 100 000 stycken kapitalandelsbevis till ett värde om maximalt 1 miljard kronor. På balansdagen har bolaget utfärdat 12 408 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 124,1 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast 2020-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter.

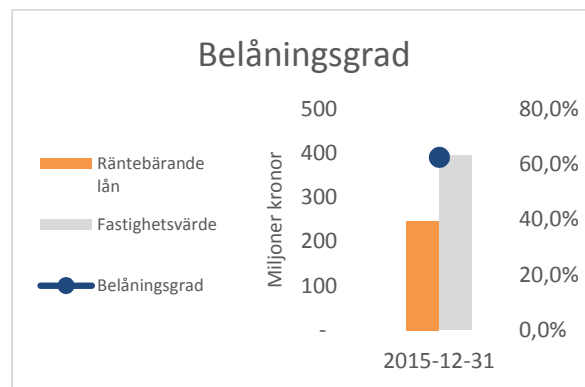
Externa lån

Estea har rätt att utan Långgivarnas godkännande uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastighetsinvesteringar och att koncernens justerade egna

kapital (justerad soliditet) inte understiger 15 procent. Estea har ingått låneavtal med svenska banker. På bokslutsdagen uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut till 247,0 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 62,5 procent. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen även kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Ränta

Koncernens enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad med 2,1 MSEK vilket motsvarar en ökning om 56 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 12 408 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 124,1 miljoner kronor. 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 1,0 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 124,1 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde, vilket baseras på slutkursen per balansdagen den 31 december 2015. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 104,2 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionen till 124,1 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 på bokslutsdagen. Slutkursen på bokslutsdagen uppgick till 84,0 procent av nominellt belopp 10 000 kronor vilket har inneburit en positiv 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.

Räntan på kapitalandelslånet löper från och med 10 juli 2015. Den ackumulerade räntan vid årets utgång uppgick till 3,04 procent (se tabell) motsvarande 3,8 MSEK.

Efterställt lån

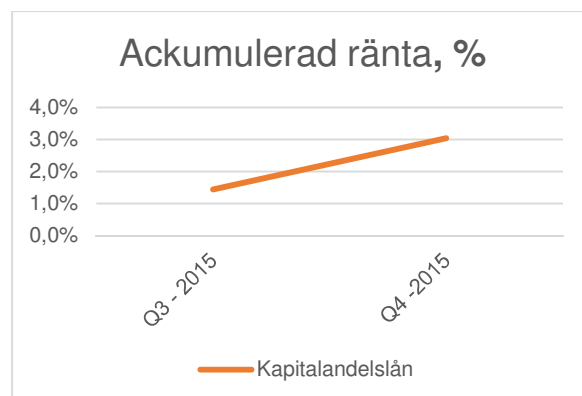
Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga låntagarens icke efterställda förpliktelser.

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet ska ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2020-06-30. 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.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

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



Långivaragent och långivarmöte

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

Avkastning 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). Bolaget redovisar kvartalsvis den ränta innehavaren av kapitalandelsbeviset erhållit samt den ackumulerade utbetalda räntan i procent av nominellt emitterat belopp vid respektive periods utgång.

Kursen

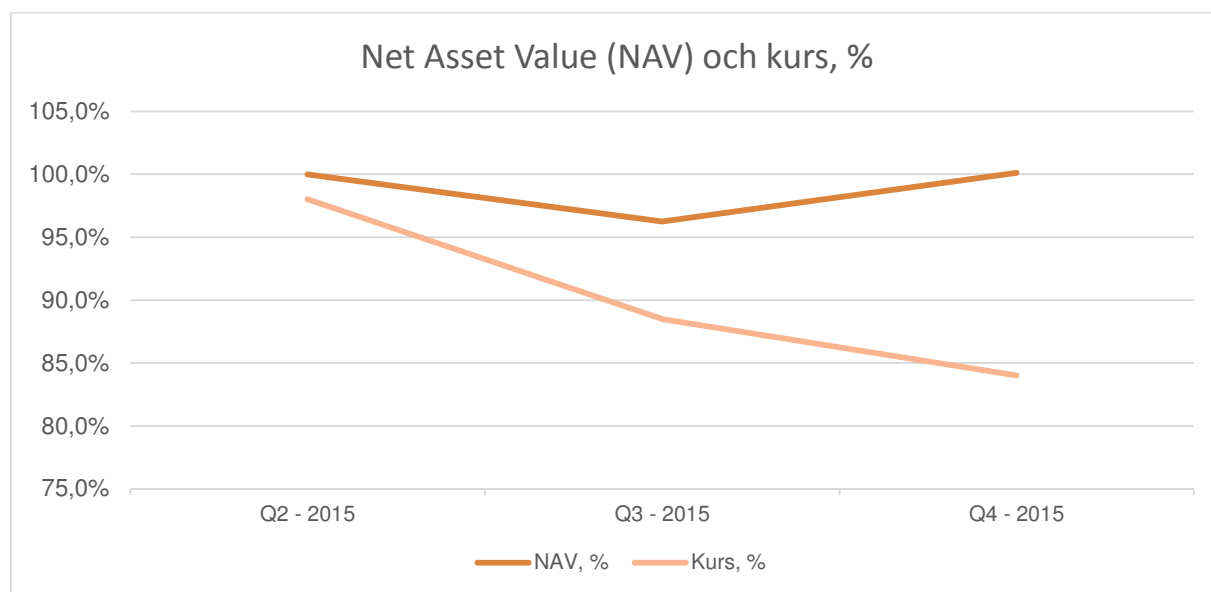
Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så

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 årets utgång var 84,0 procent.

Fullständiga villkor framgår av "allmänna villkor Estea kapbevis3" med ISIN nr. SE0007131883 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

Net Asset Value (NAV)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (nedan Bolaget) har utgivit totalt 12 408 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av bolagets ackumulerade resultat efter att avyttring av bolagets samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 100,1 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den fastställda balansräkningen. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna.

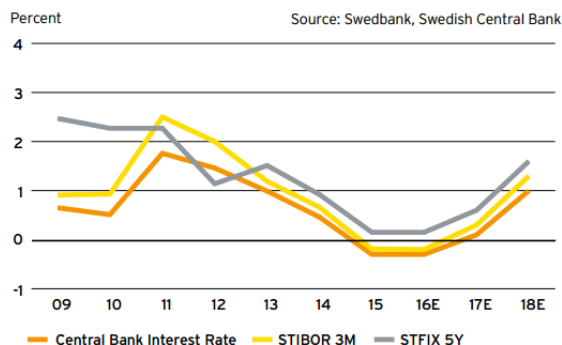


FASTIGHETSÅRET I KORTHET

Bakgrund

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

Interest Rates



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

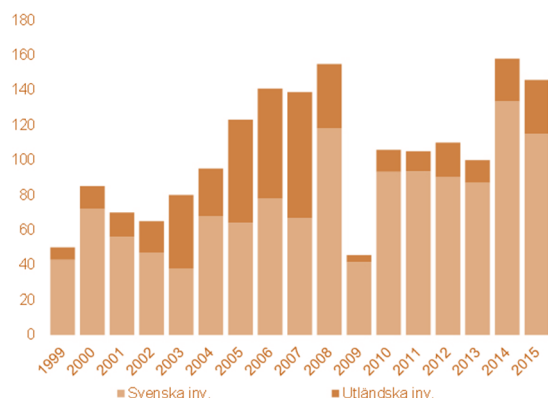
Fastighetsmarknaden

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

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

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

Kontor utgjorde den största investeringskategorin under 2015 och 32% av alla affärer som gjordes var inom det segmentet. En stor kontorsaffär under 2015 var när AMF Fastigheter köpte den 46 000 kvadratmeter stora fastigheten Fatburen 10 på Södermalm i Stockholm för över 3 miljarder kronor. Efter kontor gjordes det flest affärer inom bostadssegmentet, totalt motsvarande 22% av transaktionsvolymen. En stor affär inom den kategorin var när Akelius sålde 47 bostadsfastigheter i norra Sverige till Rikshem för närmare 2 miljarder kronor. Även handelsfastigheter drog till sig mycket intresse och andelen av total transaktionsvolym uppgick till 18%. Den brittiska banken RBS sålde inom det segmentet Skärholmen centrum till det brittiska bolaget Grosvenor för ca 3,5 miljarder kronor. Privata fastighetsbolag och fastighetsfonder har varit mest aktiva på fastighetsmarknaden under 2015, kombinerat köp- och säljsidan. Största nettoköpare var dock svenska institutioner och börsnoterade fastighetsbolag.



Sammanfattning

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

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

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Typ av fastigheter

Handel-, kontors- och centrumfastigheter

Inom kategorin handel-, kontors- och centrumfastigheter ryms fastigheter med många olika karaktärsdrag. Generellt kan man tala om två ytterligheter, varav den ena utgörs av moderna och uppdaterade fastigheter som normalt erbjuder flexibla och effektiva ytor som enkelt kan anpassas till olika hyresgästers specifika behov. Den andra utgörs av äldre fastigheter som inte uppdaterats och inte uppfyller dagens krav på standard och således i vissa fall kan vara svåra att hyra ut och därför kräver omfattande investeringar för att uppnå en modern standard.

På fastighetsmarknaden görs ofta stor skillnad mellan A, B och C läge, vilket klassificerar fastighetens belägenhet och attraktionskraft. Tillgång till allmänna kommunikationer och kollektivtrafik är en viktig parameter för att avgöra attraktionskraften hos fastigheter.

Samhällsfastigheter

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 Hemsö, Rikshem, Hemfosa, Stenvalvet och Blackstone.

Investeringar

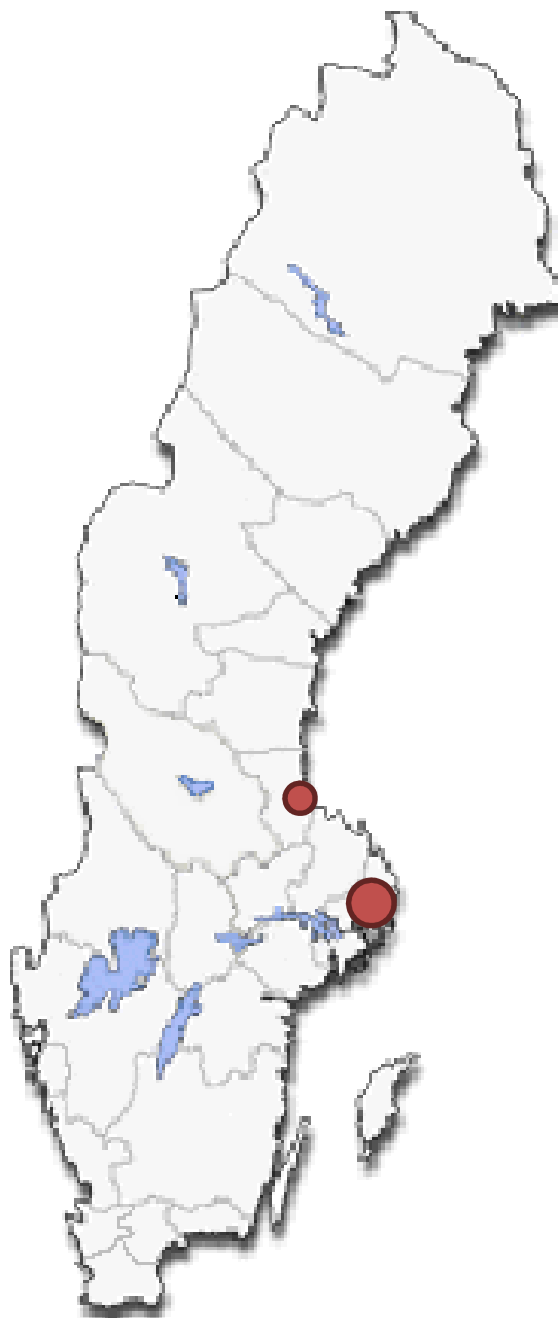
Per 30 september förvärvades handelsfastigheten Hemlingby 52:13 vilken omfattade cirka 8 250 kvm. I slutet av december kompletterades fastighetsportföljen med vårdfastigheten Möllan 1 vilken omfattade cirka 11 950 kvm. Inga övriga investeringar har under året skett i de befintliga fastigheterna. Totalt har koncernen investerat 387 MSEK i nya fastigheter.

Fastigheterna

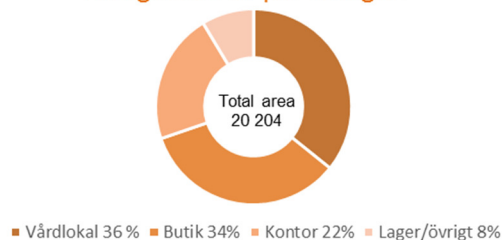
Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet i koncernen två (2) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 20 200 kvm. Av de totala uthyrningsbara areorna utgjorde vårdlokaler 36 procent, butikslokaler 34 procent, kontorslokaler 22 procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 8 procent.

Bolagets delmarknader

Fastigheterna är belägna i Gävle samt Stockholm.



Fastighetsarea per kategori



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2015 till 0,6 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 0,3 MSEK vidaredebiterats hyresgästerna.

Hyresgäster

Koncernen har 28 kommersiella hyreskontrakt vilket bolaget bedömer ger en god riskspridning avseende kontraktsstorlek, hyresgäster, och bransch. Koncernens fyra största hyresgäster, vilka samtliga hyr areor överstigande 10 procent, hyr totalt 69 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till 69 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Den genomsnittliga återstående

löptiden på hyresavtalen för dessa hyresgäster uppgick vid årets utgång till 3,8 år.

Av koncernens totala uthyrningsbara area utgjorde mindre än 1 procent vakanta areor. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens slut uppgick till 98 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på samtliga hyresavtal uppgick till 3,3 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 29,2 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

Fastigheter 2015-12-31

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Hemlingby 52:13	Gävle	Hemlingby handelsområde	2012	25 853	8 251
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	11 953
Summa				33 584	20 204

FASTIGHETSBESTÅND PER 2015-12-31

GÄVLE

Hemlingby 52:13



Läge	Hemlingby Handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2012
Uthyrningsbar yta	8 251
Hyresvärde (MSEK)	10,4

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.

STOCKHOLM

Möllan 1



Läge	Rinkeby/Rissne
Fastighetstyp	Vård
Byggår	1991
Uthyrningsbar yta	11 953
Hyresvärde (MSEK)	19,3

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 vårdändamål med stora hyresgäster som Stockholms Läns Landsting och Aleris. Annan stor hyresgäst är Svenska Kennelklubben. Fastigheten förvärvades i december 2015.

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

Fastighetsmarknaden har under år 2015 påverkats av en stark efterfrågan vilket har inneburit lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd.

Fastigheterna har på bokslutsdagen värderats externt av Nordier Property Advisors AB. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 5,9 procent baserat på en vägd direktavkastning om 23,3 MSEK år ett och med en långsiktig inflation som bedöms öka från 1,0 till 2,0 procent under kalkylperioden. Långsiktig vakans uppgick i värderingen i intervallet 2,5-5,0 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 395,0 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 6,3 procent.

Verkligt värde, MSEK	År 2015	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	-	-
+ Förvärv av fastigheter	386,9	2
+ Ny- till- och ombyggnation	-	-
+/- Värdeförändringar	8,1	-
Fastighetsvärde 31 december	395,0	2

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2015
Avkastningskrav, %	5,9
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	5,75
Inflation, %	1,0-2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	23,1
Långsiktig vakans, %	2,5-5,0

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 investeringarna 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 kundernas framtidstro kan alla vara grund till förändringar i vakansgrader och hyresnivåer. Förändringar i makroekonomin kan också leda till ändrade avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastigheternas marknadsvärde. Vidare kan förändringar i några eller flera av dessa faktorer förändra såväl konkurrens- som kundbeteenden, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Årets vinst	20 053 876 kr
Summa	20 053 876 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning balanseras	20 053 876 kr
Summa	20 053 876 kr

Estea Sverigefastigheter 3 AB

- Hyresintäkterna uppgick till 3,2 MSEK.
- Förvaltningsresultatet var -2,4 MSEK.
- Värdeförändringar har påverkat resultatet med 28,0 MSEK.
- Årets totalresultat uppgick till 20,1 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. Finansiella intäkter	33
9. Finansiella kostnader	33
10. Värdeförändringar	33
11. Skatt	34
12. Förvaltningsfastigheter	35
13. Andelar i koncernföretag	36
14. Andelar i intresseföretag	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 ansvarsförbindelser	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. Händelser efter balansdagen	39
27. Finansiella instrument	40

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2015 23 jan–31 dec*
Hysesintäkter	2,3,4	3,2
Fastighetskostnader	5	
Driftkostnader		-0,4
Fastighetsskatt		-0,2
Driftnetto		2,6
Central administration	6,7	-0,9
Finansiella kostnader	9	-4,1
Summa		-5,0
Förvaltningsresultat		-2,4
Värdeförändringar	10	
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		8,1
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		19,9
Resultat före skatt		25,6
Aktuell skatt	11	-
Uppskjuten skatt	11	-5,5
Årets resultat		20,1
Övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat**		20,1

* Bolagets intäkter och kostnader har genererats under perioden 18 juni-31 december då verksamheten påbörjades i samband med att kapitalandelslån upptogs.

** Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolaget aktieägare.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2015 31 december
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12	395,0
Summa materiella anläggningstillgångar		395,0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint venture	14	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-
Summa anläggningstillgångar		395,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	23	
Hysesfordringar	18	4,9
Övriga fordringar		5,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,5
Summa kortfristiga fordringar		10,9
Kassa och bank	24	11,5
Summa omsättningstillgångar		22,4
Summa tillgångar		417,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15	
Aktiekapital		1,0
Övrigt tillskjutet kapital		2,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat		20,1
Summa eget kapital		23,6
Långfristiga skulder	27	
Uppskjuten skatteskuld	17	5,5
Skulder till kreditinstitut	16	243,6
Kapitalandelslån	16	104,2
Summa långfristiga skulder		353,3
Kortfristiga skulder	27	
Skulder till kreditinstitut	16	3,4
Leverantörsskulder		7,5
Skatteskulder		0,1
Övriga kortfristiga skulder		17,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	12,0
Summa kortfristiga skulder		40,5
Summa eget kapital och skulder		417,4
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	20	236,0
Eventuallförpliktelser		-

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 vid periodens början	-	-	-	-
Årets resultat 2015	-	-	20,1	20,1
Övrigt totalresultat 2015	-	-	-	-
Årets totalresultat 2015	-	-	20,1	20,1
Aktiekapital vid nybildning	1,0	-	-	1,0
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Summa transaktioner med ägare	1,0	2,5	-	3,5
Utgående balans per 31 december 2015	1,0	2,5	20,1	23,6

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2015 23 jan–31 dec*
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		0,3
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	6,7	-0,7
Rörelseresultat		-0,4
Resultat från finansiella poster		
Finansiella intäkter	8	1,9
Finansiella kostnader	9	-3,8
Resultat efter finansiella poster		-2,3
Resultat före skatt		-2,3
Skatt på årets resultat	11	0,5
Årets resultat		-1,8
Övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat		-1,8

* Bolagets kostnader har genererats under perioden 18 juni-31 december då verksamheten påbörjades i samband med att kapitalandelslån upptogs.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	31 december 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	13,14	1,0
Fordringar hos koncernföretag	21	115,7
Uppskjutna skattefordringar	17	0,5
Summa anläggningstillgångar		117,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	23	
Fordringar hos koncernföretag		8,8
Summa kortfristiga fordringar		8,8
Kassa och bank	24	2,9
Summa omsättningstillgångar		11,7
Summa tillgångar		128,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		1,0
Summa bundet eget kapital		1,0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Övrigt tillskjutet kapital		2,5
Årets resultat		-1,8
Summa fritt eget kapital		0,7
Summa eget kapital		1,7
Långfristiga skulder	27	
Kapitalandelslån	16	124,1
Summa långfristiga skulder		124,1
Kortfristiga skulder	27	
Leverantörsskulder		0,3
Övriga skulder		0,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1,9
Summa kortfristiga skulder		3,1
Summa eget kapital och skulder		128,9
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter och säkerheter	20	Inga
Ansvarsförbindelser	20	247,0

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 15)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid periodens början	-	-	-	-
Årets resultat 2015	-	-	-1,8	-1,8
Övrigt totalresultat 2015	-	-	-	-
Årets totalresultat 2015	-	-	-1,8	-1,8
Aktiekapital vid nybildning	1,0	-	-	1,0
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Summa transaktioner med ägare	1,0	2,5	-	3,5
Utgående balans per 31 december 2015	1,0	2,5	-1,8	1,7

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	Koncernen 2015	Moderbolaget 2015
Den löpande verksamheten			
Driftnetto/nettoomsättning (moderbolaget)		2,6	0,3
Central administration		-0,9	-0,7
Betalt finansnetto	25	-2,1	-0,1
Betald/erhållen skatt	11	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-0,4	-0,5
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-10,9	-8,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		34,8	3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23,5	-5,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	13	-	-1,0
Förvärv långfristiga fordringar	21	-	-115,7
Förvärv av likvida medel		2,8	-
Investeringar i fastigheter	12	-386,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-384,1	-116,7
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning		1,0	1,0
Upptagande av lån		371,1	124,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		372,1	125,1
Årets kassaflöde		11,5	2,9
Kassa och bank vid årets ingång		-	-
Kassa och bank vid årets utgång		11,5	2,9

NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sid 44.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015
Antal fastigheter	2
Uthyrningsbar area, kvm	20 204
Hysesvärde, MSEK	29,7
Verkligt värde fastigheter, MSEK	395,0
Driftnetto, MSEK	23,6
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Uthyrningsgrad area, %	99
Finansiella nyckeltal	
Medelränta kreditinstitut, %	1,79
Kapitalbinding, år	3,4
Räntetäckningsgrad, gånger	0,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,4
Belåningsgrad, %	62,5
Soliditet, %	5,6
Justerad soliditet, %	30,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	124,1
Ränta kapitalandelslån, %	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	3,04
NAV-värde, %	100,1
Marknadskurs, %*	84,0

* Avser noterad slutkurs på NDX den 31 december 2015

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559001-4105, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 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 2015. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2015 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2016 för fastställande.

Grunder för redovisningen

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Jämförelseposter saknas då verksamhetsåret är bolagets första verksamhetsår.

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.

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 osäkerhetsintervall vilket vid periodens slut uppgick till +/- 6,3 procent. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 12.

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 förutom Hedenstorp Exploaterings AB vilket är ett joint ventures där ingen verksamhet under året har bedrivits. Koncernen omfattar utöver moderbolaget även Estea SF3 MidCo AB, Estea SF3 PropCo AB, Estea Hemlingby 52:13 AB, Estea Möllan 1 AB, Estea Rissne AB samt KB Fritidsrörelsernas hus. 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. 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 innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

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 realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Kortfristiga fordringar

I koncernen återfinns framförallt kundfordringar, fordringar hos moder- och koncernbolag samt övriga fordringar. Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

Kassa och bank

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden hos bank på bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, 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.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya standarder och tolkningar vilka trätt i kraft 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING

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

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2015 uppgick till 3,2 MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg med 0,5 MSEK, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader.

Hyresintäkter, MSEK	2015
Hyresintäkter	2,7
Hyrestillägg	0,5
Summa hyresintäkter	3,2

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 29,2 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, %
2015, 1)	-	-	-
2016	5	0,2	0,7
2017	8	4,9	16,8
2018	5	8,4	28,8
2019	3	3,0	10,3
2020>	7	12,4	42,4
Summa kommersiella lokaler	28	28,9	99,0
P-platser och garage	42	0,3	1,0
Summa	70	29,2	100,0

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 98 procent. Inga hyresersättningar av engångskaraktär har erhållits.

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Av koncernens totala uthyrbara area om cirka 20 200 kvm svarar stora hyresgäster, det vill säga hyresgäster vilkas avtal omfattar mer än 1 000 kvm, för 92,7 procent av total uthyrningsbar area och 94,7 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa stora hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 4,1 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, %
Vårdlokal	10	7 225	36
Butikslokaler	6	6 866	34
Kontorslokaler	8	4 366	22
Lager/övrigt	12	1 747	8
Summa	36	20 204	100

Hyresgäst	Antal kvadratmeter kvm	Andel av uthyrningsbar area, %	Andel av totalhyra %
SLL	5 169	25,6	26,7
Sv. Kennelklubben	3 873	19,2	21,6
ÖoB AB	2 722	13,5	11,9
Rusta AB	2 116	10,5	9,1
Aleris AB	1 960	9,7	13,3
Stadium Outlet AB	1 480	7,3	6,0
Jysk AB	1 417	7,0	6,0
Summa	18 737	92,7	94,7

Moderbolaget

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

NOT 4 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare

Samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal och redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter baserade på befintliga hyresavtal vid periodens slut.

Avtalade hyresintäkter, MSEK	2015
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	29,2
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	76,0
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	27,0
Summa hyresintäkter	132,2

Leasetagare

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

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 0,6 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 0,4 MSEK varav 0,3 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 0,2 MSEK för år 2015 vidaredebiterades 100 procent till hyresgästerna.

NOT 6 ARVODE OCH

KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,2 MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Ingen ersättning utöver revision har utbetalts.

	Koncernen	Moderbolaget
Ersättning och arvode	2015	2015
Ersättning för revision	0,2	0,1
Ersättning utöver revision	-	-
Summa	0,2	0,1

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under år 2015 har moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB's (publ) styrelse bestått av 5 styrelseledamöter varav 1 kvinna. 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 0,3 MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	Moderbolaget
	2015
Ränteintäkter dotterföretag	1,9
Summa	1,9

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen	Moderbolaget
	2015	2015
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-0,3	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	-3,8	-3,8
Summa	-4,1	-3,8

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen fastigheterna Hemlingby 52:13 i Gävle kommun och Möllan 1 i Stockholms kommun. Fastigheterna värderades vid årets utgång till 395,0 MSEK. De orealiserade

	Koncern
Värdeförändringar, MSEK	2015
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8,1
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	19,9
Summa värdeförändringar	28,0

värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd uppgick till 8,1 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 84,0 procent av nominellt emitterat till 100 procent. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernens resultatet med 19,9 MSEK.

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

NOT 11 SKATT

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

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

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

Skatteberäkning, MSEK	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	-2,4	-
Skattemässigt avdragsgilla poster		
-avskrivningar	-0,5	0,5
-övriga justeringar	-0,5	-
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-3,4	0,5
Värdeförändring i fastigheter	-	8,1
Värdeförändringar i kapitalandelslån	-	19,9
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-3,4	28,5
Underskottsavdrag IB	-	-
Underskottsavdrag UB	3,4	-3,4
Skattepliktigt resultat	-	25,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-	-5,5
Årets skatt enligt resultaträkningen	-	-5,5

Avstämning av effektiv skatt, MSEK	Koncernen 2015	Moderbolaget 2015
Resultat före skatt	25,6	-2,3
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-5,5	0,5
Ej avdragsgilla kostnader / skattepliktiga intäkter	-	-
Redovisad skattekostnad / skatteintäkt	-5,5	0,5

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, MSEK	År 2015	Antal
Fastigheter 1 januari	-	-
+ Förvärv av fastigheter	386,9	2
+ Ny- till- och ombyggnation	-	-
+/- Värdeförändringar	8,1	-
Fastighetsvärde 31 december	395,0	2
Taxeringsvärden*, MSEK	2015	
Byggnader	60,0	
Mark	10,8	

*Taxeringsvärdet avser i helhet fastigheten Hemlingby 52:13. Fastigheten Möllan 1 klassificeras som specialenhet och är undantagen från skatt.

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller 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. Samtliga fastigheter är per 31 december 2015 värderade externt av Nordier Property Advisors AB.

Årets investeringar

Koncernen har under år 2015 förvärvat fastigheter för totalt 386,9 MSEK. Inga investeringar utöver förvärven har skett.

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 5,9 procent. Bedömd inflation är vid kalkylperiodens början 1,0 procent för att i slutet av kalkylperioden beräknas till 2,0 procent. Samtliga fastigheter är på bokslutsdagen värderade externt av auktoriserat värderingsinstitut.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 395,0 MSEK. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under året uppgått till 8,1 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	2015
Avkastningskrav, %	5,9
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	5,75
Inflation, %	1,0-2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	23,1
Långsiktig vakans, %	2,5-5,0

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 värderingarna även om ett antagande sällan sker isolerat från andra antaganden.

Känslighetsanalys +/-	Värdepåverkan i MSEK
Hyresvärde, +/- 1%	+/- 4,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, +/- 1%	+/- 4,5
Avkastningskrav, 0,25%-enheter	-16,0 / +17,5
Inflation, 1,0%-enhet	+/- <0,1

Känslighetsanalys värdeförändring					
Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, MSEK	-78,0	-39,0	-	39,0	78,0
Belåningsgrad	78%	69%	63%	57%	53%

NOT 13 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 sju helägda bolag som vid periodens utgång ägde två fastigheter.

Andelar i koncernföretag, MSEK	2015
Ingående balans	-
-Förvärv	1,0
Utgående balans	1,0

			<u>Antal andelar</u>	<u>Kapitalandel</u>	<u>Bokfört värde, MSEK</u>
<u>Direktägda dotterbolag</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>15-12-31</u>	<u>15-12-31</u>	<u>15-12-31</u>
Estea SF3 MidCo AB	559011-4400	Stockholm	20 000	100%	1,0
Summa andelar i koncernföretag					1,0
<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 Möllan 1 AB	559034-1557	Stockholm	1 000	100%	
Estea Rissne AB	559034-1540	Stockholm	1 000	100%	
Estea SF3 PropCo AB	559011-4418	Stockholm	20 000	100%	
KB Fritidsrörelsernas Hus	916613-1905	Stockholm	1	100%	

NOT 14 ANDELAR I JOINT VENTURES

Koncernen redovisar andelar i joint ventures till kapitalandelsmetoden. Koncernen äger 50 procent av andelarna i Hedenstorp Exploatering AB, som har ett

aktiekapital om 50 000 SEK. Bolaget är nystartat i slutet av verksamhetsåret och har ej bedrivit rörelse under verksamhetsåret.

			<u>Antal andelar</u>	<u>Kapitalandel</u>	<u>Bokfört värde, MSEK</u>
<u>Företag</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>15-12-31</u>	<u>15-12-31</u>	<u>15-12-31</u>
Hedenstorp Exploatering AB	559028-4245	Jönköping	250	50%	0,025
Summa andelar i joint ventures					0,025

NOT 15 EGET KAPITAL

Aktiekapital

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

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)

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

Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 0,7 MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt det villkorade aktieägartillskottet som Esetea AB lämnat i samband med att verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 20,1 MSEK, uppgick vid årets slut till 22,6 MSEK.

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 22.

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KAPITALANDELSLÅN

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 247,0 MSEK. 243,6 MSEK klassificeras som långfristiga då förfallotiden infaller efter 12 månader och 3,4 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 1,79 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 124,1 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. 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 84,0 procent av nominellt

värde vilket innebär att kapitalandelslånet var värderat till 104,2 MSEK på bokslutsdagen.

Kapitalandelslån, MSEK	2015
Kapitalandelslån 1 januari	-
+ Emissioner	124,1
+/- Realiserad värdeförändring	-19,9
Skuld i koncernbalansräkningen 31 december	104,2

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.

	Koncernen 2015	Moderbolag 2015
Låneförfallostruktur		
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	3,4	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	367,7	124,1
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	371,1	124,1

*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 124,1 MSEK.

	Framtida likviditetsflöden			
År	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	Ränta, MSEK
2016	371,1	-3,4	367,7	12,3
2017	367,7	-3,4	364,3	12,1
2018	364,3	-240,2	124,1	11,7
2019	124,1	-	124,1	7,9
2020	124,1	-124,1	-	3,9
Summa		371,1		47,9

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 2015	Moderbolag 2015
Totala låneskulder		
Skulder till kreditinstitut	247,0	-
Kapitalandelslån	104,2	124,1
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	351,2	124,1
varav kortfristigt		
Skulder till kreditinstitut	3,4	-
Kapitalandelslån	-	-
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	3,4	-

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)	Koncernen 2015	Moderbolaget 2015
<i>Skatt hänförlig till temporära skillnader</i>		
Hänförligt till underskottsavdrag	0,7	0,5
Hänförligt till byggnad	-1,8	-
Hänförligt till kapitalandelslån	-4,4	-
Vid årets utgång	-5,5	0,5

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2015 till 3,4 MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag uppgick per 31 december 2015 till 2,3 MSEK.

NOT 18 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar är i sin helhet hänförligt till de fastighetsägande bolagen i koncernen. Samtliga kundfordringar avser förskottsaviserade hyror för 2016.

	Koncernen 2015	Moderbolag 2015
Hyresfordringar		
Kundfordringar	4,9	-
Osäkra kundfordringar	-	-
Summa	4,9	-
	Koncernen 2015	Moderbolag 2015
Åldersfördelning		
Ej förfallna kundfordringar	4,9	-
>60 dagar	-	-
Summa	4,9	-

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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

	Koncernen 2015	Moderbolag 2015
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	236,0	-
Summa	236,0	-

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

	Moderbolag 2015
Ansvarsförbindelser	
Borgen för dotterbolag	247,0
Summa	247,0

NOT 21 FORDRINGAR HOS KONCERN- FÖRETAG

	Moderbolag 2015
Reversfordringar	
Ingående balans	-
+/- Nyutlåning	115,7
Utgående balans	115,7

Moderbolagets fordringar hos koncernföretag löper amorteringsfritt till och med 2019-09-30 med en medelränta om 6,50 procent.

NOT 22 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närstående relation 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 0,3 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 0,3 MSEK.

Styrelse och övriga närstående

Närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) har i samband med emissionen investerat i kapitalandelsbevis med 1,0 MSEK och därefter investerat ytterligare 4,1 MSEK och ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 5,1 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 2,1 MSEK. Inga ränteintäkter har erhållits.

I posten Betalt finansnetto ingår i moderbolaget utbetalda räntor med 2,0 MSEK och erhållna ränteintäkter med 1,9 MSEK.

Med likvida medel avses kassa och bank.

Känslighetsanalys kassaflöde		
	Förändring, i %	Resultateffekt, MSEK
Hyresintäkter	1,0	0,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	1,0	0,2
Fastighetskostnader	1,0	0,1
Räntenivå	1,0	2,3

NOT 26 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter periodens utgång har extra bolagsstämma fattat beslut om genomföra ytterligare en emission av kapitalandelsbevis om högst 100 miljoner kronor.

NOT 27 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar 2015	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2015	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2015
Tillgångar			
Hysesfordringar	4,9	-	-
Övriga fordringar	5,5	-	-
Upplupna intäkter	0,2	-	-
Kassa och bank	11,5	-	-
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	243,6
Kapitalandelslån	-	104,2	-
Leverantörsskulder	-	-	7,5
Övriga kortfristiga skulder	-	-	17,5
Upplupna kostnader	-	-	4,7
Summa	22,1	-	273,3

De finansiella instrumenten hyresfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med det redovisade värdet. För skulder till kreditinstitut bedöms upplupet anskaffningsvärde överensstämma med verkligt värde.

Kapitalandelslånet värderas till verkligt värde via resultaträkningen 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 på bokslutsdagen.

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

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

Stockholm 2016-04-12

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 14 april 2016.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) för räkenskapsåret 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 7. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-41.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 7. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) för räkenskapsåret 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidan 7 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

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

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

Stockholm den 14 april 2016

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Definitioner Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, %

Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig kontraktstid, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area, kvm

Fastigheternas totala uthyrningsbara area vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Definitioner Finansiella nyckeltal

Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Emitterat kapitalandelslån, MSEK

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad, ggr

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

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering.

Marknadskurs, %

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

Medelränta kreditinstitut, %

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

NAV, %

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

Ränta kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kalendarium

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

www.estea.se

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se