



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING 2013

INNEHÅLL

VERKSAMHETEN

Resultatet i korthet	2
VD har ordet	3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget och verksamheten	5
Kapitalandelsbevisen i korthet	6
Fastighetsåret i korthet	8
Händelser efter balansdagen	9
Fastighetsbeståndet	10
Värdering av fastigheter och kapitalandelsbevis	12
Finansiering	13
Risker och osäkerhetsfaktorer	14
Förslag till vinstdisposition	16

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	17
Balansräkning för koncernen	18
Kassaflödesanalys koncernen	19
Resultaträkning för moderbolaget	20
Balansräkning för moderbolaget	21
Kassaflödesanalys moderbolaget	22
Förändring av eget kapital	23
Redovisningsprinciper och noter	24
Årsredovisningens undertecknande	36
Revisionsberättelse	37
Definitioner	39

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 5 till 36.

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

RESULTATET 2013 I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 21,6 miljoner kronor (2,9 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot uppgick till 13,8 (1,8) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2,0 (1,0) miljoner kronor, på kapitalandelslånet till 0,7 (-0,7) miljoner kronor och på övriga derivat till -0,1 (-) miljoner kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets slut till 248,0 (148,0) miljoner kronor.
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 136,9 (75,1) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2,3 (0,3) miljoner kronor.
- Under året har bolaget tillträtt en fastighet med en uthyrningsbar area om drygt 9 300 kvm.
- Under året har banklån om 87 miljoner kronor förlängts på oförändrade villkor.

Belopp i miljoner kronor	2013	2012*
Sammandrag av resultaträkningen		
Hyresintäkter	21,6	2,9
Driftnetto	13,8	1,8
Central administration	-2,2	-0,4
Finansnetto	-11,6	-1,3
Värdeförändring fastighet	2,0	1,0
Värdeförändring finansiella instrument	0,6	-0,7
Skatt	-0,3	-0,1
Årets resultat	2,3	0,3
Sammandrag av balansräkningen		
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	248,0	148,0
Omsättningsstillgångar utöver kassa och bank	4,7	4,8
Kassa och bank	39,6	10,3
Skulder och eget kapital		
Uppskjuten skatteskuld	0,3	-
Kapitalandelslån	136,9	75,1
Derivat	0,1	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	137,0	79,0
Övriga kortfristiga skulder	13,9	7,1
Eget kapital	4,1	1,9
Balansomslutning	292,3	163,1
Nyckeltal		
Direktavkastning, %	6,7	7,3
Överskottsgrad, %	64	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	100
Justerad soliditet, %	48,2	47,1
Belåningsgrad, %	55,2	53,4
Räntetäckningsgrad, %	1,0	1,1
Medelränta banklån, %	3,76	4,26
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25

*Perioden omfattar 2011-09-22 - 2012-12-31. Resultatet omfattar endast intäkter och kostnader för perioden november-december 2012

VD HAR ORDET

Vi lämnar ett händelserikt år bakom oss. I koncernen har vi nu byggt upp en attraktiv portfölj av kommersiella fastigheter som vi ser god utvecklingspotential i. Förutom fokus på fastighetsförvaltning och fastighetsförvärv har vi under året genomfört ytterligare kapitalanskaffningar genom emissioner av kapitalandelsbevis.

Driftnettot för 2013 uppgick till 13,8 MSEK och under det fjärde kvartalet uppgick driftnettot till 3,5 MSEK. Det operativa kassaflödet i koncernen uppgick under helåret till 6,7 MSEK och under det fjärde kvartalet till 2,5 MSEK.

Emissioner av kapitalandelsbevis

Vi har genomfört totalt tre emissioner av kapitalandelsbevis, vilka är noterade på NDX-listan vid NGM. Under året genomfördes två emissioner, den första i mars 2013 och den andra i oktober 2013, vilka tillförde koncernen ytterligare 35,2 MSEK respektive 27,3 MSEK. Totalt har nu koncernen tillförts 136,9 MSEK genom denna finansieringskälla. Kapitalandelsbevisen löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Vi är glada över att kapitalandelsbevisen som investeringsinstrument mottagits väl av såväl institutionella som privata investerare. Vår ambition är liksom tidigare att skapa en god avkastning på kapitalandelsbevisen, dels genom löpande ränta och dels genom möjlighet till ytterligare värdetillväxt kopplad till koncernens fastigheter.

Fastighetstransaktioner

Under året förvärvades fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna. Fastigheten är en modern logistikfastighet och har ett bra läge i det expansiva logistikområdet Roserberg strax norr om Stockholm. Vi är övertygade om att denna fastighet utgör ett bra komplement till fastigheten Klädeshandlaren 15 som vi förvärvade redan under år 2012.

Under december månad tecknade vi ett överlåtelseavtal avseende en mindre byggnad på fastigheten Klädeshandlaren 15. Byggnaden innefattade främst bostadslokaler. Genom försäljningen kommer kvarvarande fastighet endast innefatta kommersiella lokaler vilket vi tror kommer att påverka fastighetens långsiktiga värde positivt. Byggnaden frånträdde efter räkenskapsårets utgång och transaktionen beskrivs närmare under "Händelser efter räkenskapsårets utgång".

Under det fjärde kvartalet arbetade vi även intensivt med att säkerställa ytterligare ett fastighetsförvärv vilket resulterade i att vi kort in på nyåret förvärvade fyra handelsfastigheter i Motala. Vår uppfattning är att fastigheterna är ett bra komplement till de befintliga

fastigheterna och att de kommer att bidra till både ett stärkt kassaflöde för koncernen och en ökad attraktivitet vid en framtida försäljning av hela eller delar av bolagets fastighetsinnehav.

Fastighetsförvaltningen

Som en aktiv och engagerad hyresvärd har vi jobbat intensivt med utveckling och förädling av fastighetsbeståndet.

Klädeshandlaren 15

I fastigheten Klädeshandlaren 15 har vi initierat ett omfattande förvaltningsprojekt med fokus på att skapa intäktsförhöjande och kostnadsbesparande åtgärder. Detta projekt, som kommer fortlöpa även under 2014, innefattar bland annat hyresgäst-anpassningar och omförhandlingar av hyresavtal. Vidare är målsättningen att sänka fastighetens energiförbrukning och därigenom ytterligare öka fastighetens långsiktiga värdetillväxt.

Under året har vi genomfört ett flertal om- och tillbyggnadsprojekt i fastigheten. Bland annat har vi uppfört en ny restaurang- och cafélokal till Sandys. Förutom att vi härigenom har ökat intäkterna i fastigheten bidrog detta projekt även till att vi höjde attraktiviteten för centrumet som helhet för såväl besökare som för befintliga hyresgäster.

Under det fjärde kvartalet omförhandlades även hyresavtalet med Intersport till ett nytt hyresavtal med en löptid om 5 år. I samband med konkursen i Gallerix AB tomställdes en butiklokal. På kort tid hyrdes denna lokal ut till Bik Bok AB på ett långfristigt hyresavtal. Vi är glada för dessa uthyrningar då de stärker vår tro på att de lokaler vi erbjuder är attraktiva.

Rosersberg 11:94

I fastigheten Rosersberg 11:94 skiljer sig förvaltningen mot den typ av förvaltning som krävs i Klädeshandlaren 15 genom att en större del av ansvaret och kostnaderna för underhåll och drift faller på hyresgästerna. Vi har under året genomfört några mindre underhållsåtgärder för att säkerställa dels fastighetens långsiktiga drift och dels trivseln hos våra hyresgäster.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att koncernens fastigheter innehåller en bra samman-sättning av hyresgäster och typer av lokaler, vilket ger goda förutsättningar för att vidareutveckla och förädla fastigheterna.

Fastighetsmarknaden

Det har i Sverige under 2013 varit en hög aktivitet på fastighetsmarknaden. Total omsättning (köp och försäljningar av kommersiella fastigheter med värde över 100 MSEK) uppgick till cirka 100 miljarder kronor. Såväl institutionella som privata fastighetsaktörer har visat en god vilja till nya investeringar vilket, inom delar

av marknaden medfört högre fastighetspriser. Även om vi ser indikationer på att konjunkturen är på väg att förbättras, har vi ett fortsatt lågt inflationstryck vilket får till följd att prisutvecklingen blir mer återhållsam. Det fortsatt låga inflationstrycket har gjort att de marknadsräntor som påverkar koncernens räntekostnader under året har sjunkit vilket gynnat koncernen. Den räntesänkning som Riksbanken gjorde i slutet av året kommer att påverka koncernens resultat positivt under år 2014.

Framtidsutsikter

Intresset för högkvalitativa fastigheter på attraktiva delmarknader är fortsatt stort och avspeglas genom sjunkande direktavkastningskrav. Samtidigt har fler aktörer börjat söka sig till nya delmarknader för att hitta en högre avkastning, vilket vi bland annat ser genom att pensionsbolagen succesivt börjar söka sig utanför storstadsregionerna. Detta tror vi kommer att påverka prisbilden, genom en ytterligare ökad efterfrågan på bra objekt i dessa områden och med högre priser till följd. Förutsättningarna för att erhålla en attraktiv bankfinansiering har förbättrats ytterligare mot slutet av året, vilket också öppnar upp för allt fler aktörer att bli mer aktiva på transaktionsmarknaden.

Händelser efter periodens utgång

Under januari avyttrades del av fastigheten Klädeshandlaren 15. Försäljningslikviden uppgick till 6 MSEK, vilket motsvarar senaste erhållen värdering av denna del av fastigheten.

I januari tillträdde fyra handelsfastigheter, belägna i Motala. Bland hyresgästerna finns Rusta, Stadium Outlet, Sova, Jysk och Colorama.

Under 2014 kommer vi att bibehålla fokus på drift- och förvaltningsoptimering av koncernens fastigheter. Vi ser god potential i att ytterligare öka driftöverskottet och vi ser därför med tillförsikt fram emot verksamhetsåret 2014.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), org.nr 556865-2894, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2013.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

Bolaget Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) bildades i september 2011 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i november 2012. I april 2013 genomfördes ytterligare ett fastighetsförvärv.

Affärsidé

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

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 och primärt belägna i större regionstäder i Sverige.

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 förvärfvas genomgår 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 samt säljarens position, styrkor och svagheter.

Investeringskriterierna

Typ av fastigheter

Kontors- och centrumfastigheter

Inom denna kategori ryms fastigheter med många olika karaktärsdrag. Generellt kan man tala om två ytterligheter varav den ena utgörs av moderna och uppdaterade kontorsfastigheter som normalt erbjuder flexibla och effektiva ytor som enkelt kan anpassas till olika hyresgästers specifika behov. Den andra utgörs av äldre kontorsfastigheter 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 eller uppdaterad standard.

Ofta görs 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 denna typ av fastigheter.

Bolagets fokus är på moderna och ändamålsenliga fastigheter med hög grad av flexibilitet i områden där uthyrningsmöjligheterna bedöms som goda och varaktiga.

Lager- och industrifastigheter

Denna typ av fastigheter är normalt belägna i industriområden i utkanten av större städer. I Stockholm kan nämnas områden som Västberga, Lunda och Märsta industriområde. Hyresgäster till denna typ av fastigheter är normalt mindre och medelstora företag inom distribution, transport och lagerhållning eller lättare industriell tillverkning. Byggnaderna är vanligen uppförda på 1960-, 70- eller 80-talen. Den tekniska standarden på en lagerfastighet kan variera och normalt erbjuder en moderniserad och uppdaterad lagerbyggnad bättre uthyrningsmöjligheter jämfört med en byggnad som håller äldre standard. Men, givet rätt geografiska lägen, finns ofta en god efterfrågan på lagerlokaler av såväl äldre som modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsomförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden. Tekniska besiktningar vid förvärv har stor betydelse då eventuellt eftersatt underhåll kan innebära betydande framtida investeringar.

Bolagets fokus är på lagerfastigheter belägna i väl etablerade industriområden i anslutning till större städer, där efterfrågan på lagerlokaler kan anses som varaktiga och stabila. Byggnaderna ska hålla god teknisk standard och erbjuda möjligheter till framtida anpassningar. Eventuella tekniska brister, som kan åtgärdas, ska vara reflekterade i förvärvspriset.

Logistikfastigheter

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

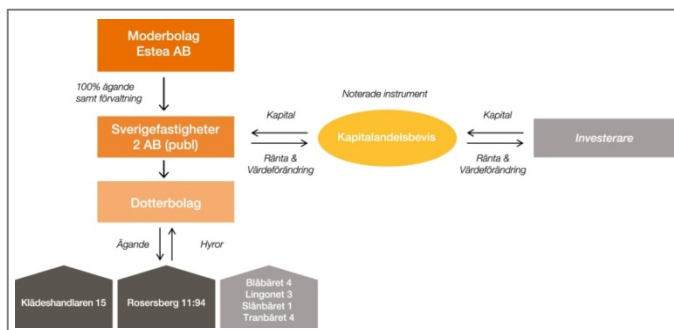
Bolagets fokus är på logistikfastigheter belägna i väl etablerade logistikområden. Byggnaderna ska innehålla renodlade logistikytor och innefatta de krav (takhöjder, effektivitet, antal portar med mera) som ställs på moderna och effektiva logistikbyggnader.

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 13 690 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 136,9 miljoner kronor. Endast en serie av kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE0004867331. Bolaget kan utfärda totalt 15 000 kapitalandelsbevis till ett nominellt lånebelopp om 150,0 miljoner kronor.

Kapitalandelsbevis är inte fonder, aktier eller obligationer utan enskilda låneinstrument. 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 (vinstutdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Precis som övriga placeringar i värdepapper, så som räntebevis, icke säkerställda obligationer och preferensaktier beror återbetalningsbeloppet på hur utfallet hos låntagaren blir efter löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.



Börshandel

Kapitalandelsbevisen är sedan den 9 april 2013 noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS1. Noterad volym uppgår till 136,9 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (6,25 procent), ett så kallat "clean price". Det gör att marknadspriset på kapitalandelsbevisen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid ett specifikt tillfälle. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,40 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Förfallodagen avser den dag som infaller 60 bankdagar efter avyttringsdagen. Avyttringsdagen avser den dag då samtliga investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Om avyttringsdagen infaller senare än 2018-12-31 ska lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 2019-01-01.

Efterställt lån

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

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

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

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen, och 75 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt. Fullständiga villkor framgår av "allmänna villkor Estea kapitalandelslån 2012:1 med ISIN nr. SE0004867331" (allmänna villkor) vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långgivare genom ett konförende 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.

Långvaragent och långvarmöte

CorpNordic startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller en fullständig administration av bolag och stiftelser. Förutom att erbjuda bolags- och stiftelseadministration fungerar CorpNordic som agent i obligationsemissioner. CorpNordic har engagerats som långvaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av långivarnas gemensamma intressen. Som långvaragent är CorpNordic berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till CorpNordic utgår ett årligt arvode vilket betalas av bolaget.

Avkastning kapitalandelsbevis

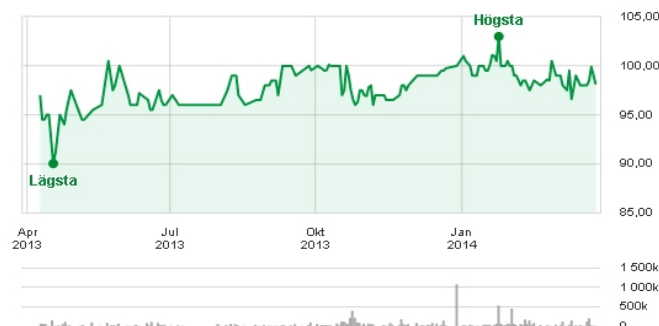
Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,40 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent)

Per 2013-12-31 har räntor om 5,5 MSEK utbetalats. Utöver räntan har koncernen ett eget kapital om 1,9 MSEK, som ej har utbetalats. Beaktat utbetald ränta och det ej utbetalda egna kapitalet i koncernen uppgår den totala avkastningen per 2013-12-31 till 7,6 (7,2) procent

Kursen

Kursen på kapitalandelsbevisen har sedan start som högst noterats till 103 procent och som lägst till 90 procent. Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde exklusive räntan, så kallat *clean price*. Det innebär att Investerares kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden och återbetalningsbeloppet för låntagaren är fortfarande 100 procent vid löptidens slut oavsett priset på kapitalandelsbeviset vid ett specifikt förvärvstillfälle.

Kursutveckling sedan notering.



FASTIGHETSÅRET I KORTHET

Förutsättningar

Världsekonomin visade under år 2013 tecken på återhämtning och inte minst USA kom under slutet av året med positiv statistik. I delar av Europa tycks nu recessionen vara över och även om väsentliga lokala skillnader föreligger mellan länderna och stora utmaningar fortfarande återstår, så förbättras utsikterna långsamt. År 2013 fortsatte dock att vara ett turbulent år och Europa hämmas fortfarande av ett problemtyngt banksystem och hög arbetslöshet. Under året har BNP i Sverige ökat med 1 procent, vilket framförallt kan hänföras till hushållens konsumtion. Under årets tre första kvartal var tillväxten något svagare än väntat men tog fart under det fjärde kvartalet och väntas fortsätta att utvecklas väl under det kommande året. Sveriges export till omvärlden är dock fortsatt låg men en positiv utveckling i den globala ekonomin under det kommande året förutspås kunna påverka exporten positivt.

Fastighetsmarknaden

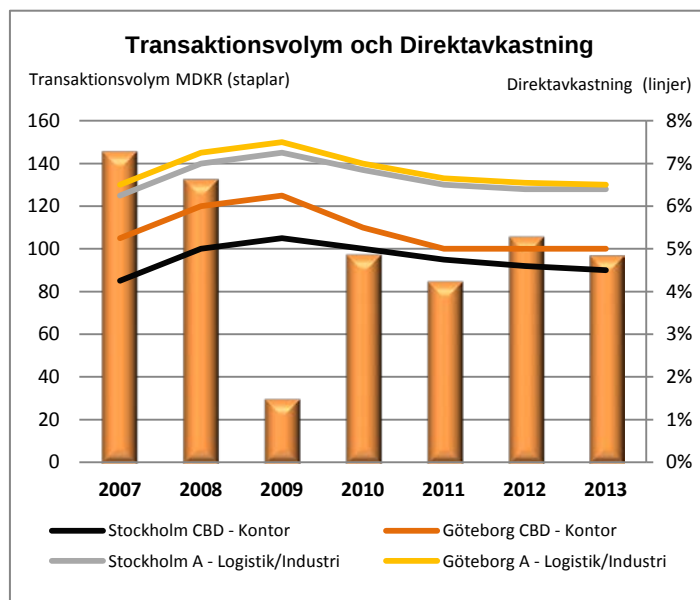
I Europa ökade under året fastighetstransaktionsvolymen (köp och försäljningar av kommersiella fastigheter till ett värde större än 100 miljoner kronor) med nästan 50 procent jämfört med 2012, vilket gjorde det till det mest aktiva året sedan 2007. I Sverige, som sett till omsättningen var den fjärde störst transaktionsmarknaden i Europa under år 2013, minskade transaktionerna dock något jämfört med 2012. Transaktionsvolymen i Sverige uppskattas ha varit omkring 100 miljarder kronor. Antalet affärer ökade dock under 2013, vilket alltså innebär att det gjordes fler men mindre affärer. Volymminskningen hänförs till lågt utbud av volymmässigt stora affärer i bästa läge snarare än brist på villiga köpare.

Marknaden präglades under året av att det blev lättare att erhålla finansiering hos bankerna, som dels blivit positivare till fastighetsbelåning och dels sänkt räntemarginalerna. Tillsammans med en numera etablerad marknad för alternativa finansieringslösningar som t.ex. obligationslån, är tillgången på kapital god. Detta har gjort att belåningsgraden bland såväl de noterade bolagen som hos fonder har ökat något.

Den ökade tillgången på kapital visar sig i att det är många potentiella köpare på få objekt i de bästa lägena. Detta tillsammans med ökad tro på marknaden och därmed ökad riskaptit, har gjort att det förutspådda intresset för fastigheter i sekundära lägen under året började synas. Under det kommande året väntas detta fortsätta vilket kan pressa direktavkastningskraven i regionsstäder och tillväxtorter. Även större institutioner tittar nu på fastigheter utanför absolut bästa läge.

I Sverige var det fortsatt inhemska köpare som var mest aktiva under år 2013 och utländska investerare stod endast för 16 procent av den totala omsättningen, vilket

är ungefär på samma nivå som år 2012. Sverige och den svenska fastighetsmarknaden anses som attraktiv av utländska investerare men starka lokala aktörer, lägre direktavkastning än i andra länder och kostnad för valutarisken gör att de internationella investerarna har en försiktig inställning till Sverige.

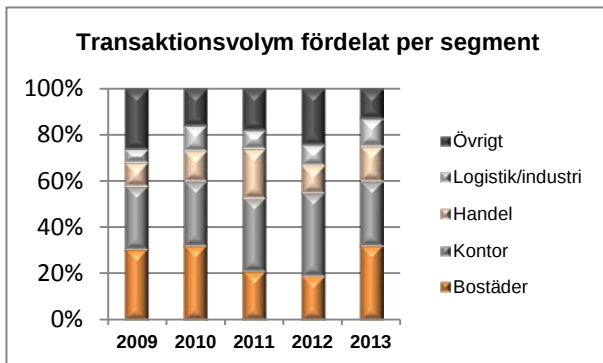


Logistik och detaljhandel

Intresset för lager- och logistikfastigheter är fortsatt stort och under år 2013 ökade omsättningen i segmentet i såväl Europa som Sverige. Intresset grundar sig inte minst i den ökade framväxten av så kallad tredjepartslogistik samt e-handels fortsatt goda utveckling (e-handels omsättning växte med 17 procent under året). Hyresnivåerna har generellt sett varit stabila över hela marknaden även om viss hyreshöjning noterats i bästa läge. Bristen på moderna logistikfastigheter i bra läge gör att vakanserna har varit fortsatt låga. En positiv utveckling för exporttillväxten samt fortsatt ökad privatkonsumtion väntas påverka intresset för logistikfastigheter positivt under 2014.

Under året stod transaktioner i detaljhandelsfastigheter för cirka 15 procent av den totala omsättningen, vilket är ungefär samma andel som under år 2012. Hushållen har varit drivande i den svenska ekonomins tillväxt under år 2013, genom ökade reallöner, stark krona och den fortsatt låga räntenivån i Sverige. På grund av oron för den globala återhämtningen har det dock varit framförallt dagligvaruhandeln som utvecklats väl medan sällanköpshandeln varit något mer avvaktande med en tillväxt på 1,2 procent under året, jämfört med detaljhandeln som helhet som ökade med 1,9 procent.

Sällanköpshandeln ökade något under slutet av året och HUI Research spår att 2014 kommer vara ett gott år för sällanköpshandeln, då det under en tid skapats ett uppdämt konsumtionsbehov.



Utgångsläge 2014

Realräntan har under året varit på historiskt låg nivå. Bedömningen är att vi kan vänta oss låga räntor även framöver men att långräntan börjar bottna ut. Fastighetsbolagen har under än längre tid gynnats av låga räntor men väntas mista sin unika ställning att generera god real avkastning i takt med att förutsättningarna för andra tillgångsslag förbättras. Fastigheter är dock ett relativt trögrörligt tillgångsslag, vilket har gjort att de låga räntorna inte påverkat direktavkastningskraven i samma utsträckning, och det finns därför generellt sett goda marginaler för räntehöjningar. Ytterligare en faktor som påverkar fastighetsbolagen positivt är att en högre ränta också bör återspeglas i en förbättrad återhämtning i ekonomin, vilket talar för god hyresutveckling och lägre vakansgrad.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I enlighet med avtal ingånget i december 2013 avyttrades i januari 2014, genom fastighetsreglering, en mindre del av fastigheten Klädeshandlaren 15. Försäljningen skedde till bokfört värde.

Efter balansdagen har Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) förvärvat och tillträtt fyra (4) fastigheter varav tre (3) förvärvats genom bolagsförvärv. Den sammanlagda förvärvade uthyrningsbara arean uppgår till 8 300 kvm med kontrakterade årshyror om 7,0 MSEK exklusive hyrestillägg och rabatter.

Ränta till innehavare av kapitalandelsbevis har utbetalats per 7 januari 2014 med 2,2 MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheter

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet i koncernen två (2) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 22 400 kvm (föregående år en (1) fastighet omfattandes 12 900 kvm). Koncernen ägde vid årets slut centrumfastigheten Klädeshandlaren 15 i centrala Nyköping samt fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna, vilken är en modern logistikfastighet i Rosersbergs expansiva logistikområde. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive bostäder uppgick till 2,2 (1,8) år.

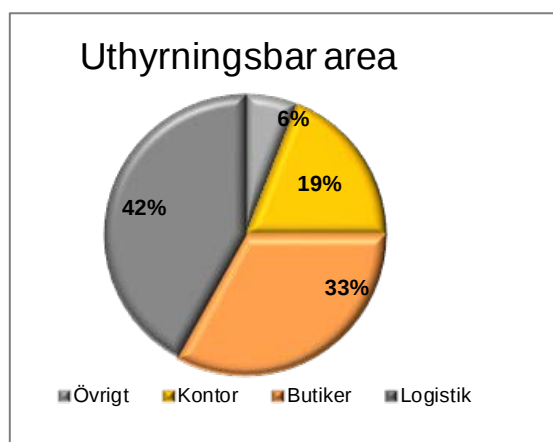
Hyresgäster

Koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut till cirka 22 400 kvm varav 485 kvm var vakant motsvarande cirka 2,2 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95,7 procent, vilket förutom bortfall av grundhyra även omfattar lämnade hyresrabatter. Större hyresgäster (hyresgäster med en hyrd area överstigande 1 000 kvm) hyr areor motsvarande 59 procent av total uthyrningsbar area och årshyran uppgår till cirka 49 procent av hyresvärdet. Under året har koncernen nytecknat hyresavtal om cirka 400 kvm med årshyror före hyrestillägg om 0,9 MSEK. Koncernen har under perioden förlängt hyresavtal om cirka 1 500 kvm med årshyror före hyrestillägg om 2,0 MSEK. Under året har hyresgäster till cirka 500 kvm med årshyror på totalt 0,7 MSEK, före hyrestillägg, avflyttat från sina lokaler. Kontrakterade årshyror uppgår vid periodens slut till 25,4 MSEK. Efter årets utgång har del av fastigheten Klädeshandlaren avstyckats och sålts. Den totala uthyrningsbara arean för den avyttrade delen uppgår till cirka 700 kvm varav bostäder uppgår till 330 kvm.

Investeringar

Under året har bolaget investerat 98,0 MSEK varav 95,7 MSEK avser förvärv och 2,3 MSEK avser ombyggnation i Klädeshandlaren 15. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet och attraktiviteten i fastigheten. Under året förvärvades fastigheten Rosersberg 11:94 vilken omfattade cirka 9 400 kvm uthyrbar area.

	Verkligt värde, msek	Antal
Fastigheter 1 januari 2013	148,0	1
+ Förvärv	95,7	1
+ Ny- till- och ombyggnation	2,3	-
+/- Orealiserad värdeförändring	2,0	-
Fastigheter 31 december 2013	248,0	2



FASTIGHETSBESTÅND PER 2013-12-31

Klädeshandlaren 15, Nyköping



Läge	Centrala Nyköping
Fastighetstyp	Köpcentrum/kontor
Byggår	1962
Uthyrningsbar yta	12 912
Hyresvärde (TSEK)	16 443

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

Rosersberg 11:94, Sigtuna



Läge	Rosersbergs logistikcenter
Fastighetstyp	Logistik
Byggår	2008
Uthyrningsbar yta	9 353
Hyresvärde (TSEK)	8 257

Fastigheten ligger i ett av Sveriges mest expansiva logistikområden. Den är fullt uthyrd till 3 hyresgäster. Fastigheten förvärvades i april 2013.

Förvärv efter periodens slut (ej inkluderat i räkenskaperna för denna rapport)

Blåbäret 2, Motala



Läge	Bråstorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2008/2012
Uthyrningsbar yta	1 288
Hyresvärde (TSEK)	1 079

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

Lingonet 3, Motala



Läge	Bråstorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2007/2011
Uthyrningsbar yta	1 480
Hyresvärde (TSEK)	1 684

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

Slånbäret 1, Motala



Läge	Bråstorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2012
Uthyrningsbar yta	2 000
Hyresvärde (TSEK)	1 669

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

Tranbäret 4, Motala



Läge	Bråstorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2011
Uthyrningsbar yta	3 500
Hyresvärde (TSEK)	2 835

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

VÄRDERING AV FASTIGHETER OCH KAPITALANDELSBEVIS

Fastigheter

Koncernens externa fastighetvärderingar visar ett verkligt värde per 31 december 2013 om 248,0 MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingsmodellen för koncernens fastigheter uppgick till 6,7 procent.

Fastighetsvärdering

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.

Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Koncernens fastigheter värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. För att uppnå enhetlighet i värderingsmodellen utgår avkastningskraven i internvärderingsmallen från samma modell som används i de tidigare interna och externa värderingarna kompletterat med en bedömning om förändring har skett i avkastningskrav eller andra viktiga parametrar för beräkning av framtida kassaflöde. Under året har externa värderingar erhållits både vid kvartal 1 och kvartal 2 samt per 31 december 2013. Båda fastigheterna är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Kapitalandelsbevis

Koncernens kapitalandelsbevis visar ett verkligt värde per 31 december 2013 om 136,9 MSEK.

Kapitalandelsbevis, värdering

Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde, vilket baseras på slutkursen per balansdagen den 31 december 2013.

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS 13. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet vilket redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

FINANSIERING

En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan Estea) äger på balansdagen fastigheter till ett värde om 248,0 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

Estea's kapitalandelslån är noterat på NDX, se information på sidan 6, "Kapitalandelsbevis i korthet". Villkoren för kapitalandelslånet återfinns i de allmänna villkoren för Estea kapitalandelslån 2012:1 med ISIN nr. SE0004867331. Av de allmänna villkoren framgår att Estea maximalt kan utfärda 15 000 stycken kapitalandelsbevis till ett värde om maximalt 150,0 MSEK. På balansdagen uppgår kapitalandelslånet till 136,9 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som skall refinansieras eller återbetalas senast 2019-12-31. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter.

Externa lån

Estea har rätt att utan långgivarnas godkännande (långgivare är samtliga ägare av kapitalandelsbevis) uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 75 procent av marknadsvärdet på koncernens fastighetsinvesteringar. Estea har ingått låneavtal med svenska banker. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Koncernens åtaganden innebär för närvarande att belåningsgraden ej får överstiga 60 procent av marknadsvärdet vilket innebär ett högre krav än det som anges i de allmänna villkoren. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långgivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. På balansdagen uppgår skulder till kreditinstitut till 137,0 MSEK. 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 marknadsröntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Ränta

Bolagets 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.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Kreditrisker

Innehavare av ett kapitalandelsbevis har en kreditrisk mot Estea, vilket innebär att belopp som en innehavare ska erhålla är beroende av att bolaget kan infria sina åtaganden, vilket i sin tur bland annat är beroende av att koncernens kunder och motparter infriar sina åtaganden. Med kreditrisk i bolaget och dess dotterföretag avses risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser mot bolagen och att eventuellt ställda säkerheter inte täcker dess fordran.

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

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. För att minska ränterisken har Estea valt att begränsa ränterisken genom att upphandla derivatavtal. Genom derivatavtal begränsas risken till minskat kassaflöde på grund av ökade marknadsräntor. På balansdagen har koncernen ingått derivatavtal motsvarande 36,4 procent av de utestående externa lånen.

Finansieringsrisk

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 långivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Realiseringsrisk

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

Motpartsrisk

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

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.

Operativa risker

Operativ risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel och felaktiga system eller en 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.

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.

Driftskostnadsosäkerhet

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.

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.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Estea arbetar aktivt med att minska

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

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.

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 oförutsatt 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 årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	868 345 kr
Årets vinst	<u>3 434 558 kr</u>
Summa	4 302 903 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning balanseras	<u>4 302 903 kr</u>
Summa	4 302 903 kr

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2013 1 jan-31 dec	2011/2012 22 sep-31 dec*
Hysesintäkter	3	21,6	2,9
Fastighetskostnader	4		
Driftkostnader		-5,8	-0,9
Underhållskostnader		-0,1	-
Fastighetsskatt		-1,4	-0,1
Fastighetsadministration		-0,5	-0,1
Driftnetto		13,8	1,8
Central administration	5, 6	-2,2	-0,4
Finansiella intäkter	7	-	-
Finansiella kostnader	8	-11,6	-1,3
Summa		-13,8	-1,7
Förvaltningsresultat		-	0,1
Värdeförändringar	9		
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		2,0	1,0
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument och derivat		0,6	-0,7
Resultat före skatt		2,6	0,4
Aktuell skatt	10	-	-0,1
Uppskjuten skatt	10	-0,3	-
Årets resultat		2,3	0,3
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat*		2,3	0,3

* Perioden avser 2011-09-22 - 2012-12-31. Resultatet omfattar endast intäkter och kostnader för perioden november-december 2012.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2013 31 december	2012 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	248,0	148,0
Summa anläggningstillgångar		248,0	148,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Kundfordringar	17	2,9	2,8
Fordringar hos moderbolag		0,6	0,6
Övriga fordringar		0,6	1,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,6	0,3
Summa kortfristiga fordringar		4,7	4,8
Kassa och bank	24	39,6	10,3
Summa omsättningstillgångar		44,3	15,1
Summa tillgångar		292,3	163,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		1,0	1,0
Övrigt tillskjutet kapital		0,6	0,6
Balanserad vinst inklusive årets resultat		2,5	0,3
Summa eget kapital		4,1	1,9
Långfristiga skulder	25		
Uppskjuten skatteskuld	15	0,3	-
Långfristiga skulder	14	136,9	75,1
Derivat	16	0,1	-
Summa långfristiga skulder		137,3	75,1
Kortfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	14	137,0	79,0
Leverantörsskulder		0,9	0,4
Skatteskulder		1,8	0,1
Övriga kortfristiga skulder		2,1	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9,1	5,4
Summa kortfristiga skulder		150,9	86,1
Summa eget kapital och skulder		292,3	163,1
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	19	150,3	79,0
Eventualförpliktelser		-	-

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2013 jan-dec	2011/2012 sept-dec*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2,6	0,4
Värdeförändringar på finansiella instrument	9	-0,5	0,7
Värdeförändringar på fastigheter	9	-2,0	-1,0
Betald/erhållen skatt	10	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		0,1	0,1
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-	-4,9
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		6,7	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6,7	2,3
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	11	-97,9	-147,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-97,9	-147,0
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning	13	-	1,0
Erhållna aktieägartillskott	13	-	0,6
Upptagna lån	14	120,5	153,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		120,5	155,0
Årets kassaflöde		29,3	10,3
Kassa och bank vid årets ingång		10,3	-
Kassa och bank vid årets utgång	24	39,6	10,3

* Kassaflödet omfattar endast 2 månaders verksamhet.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2013 1 jan-31 dec	2011/2012 22 sep-31 dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	2,0	0,1
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-1,8	-0,2
Rörelseresultat		0,2	-0,1
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	2,9	0,1
Finansiella kostnader	8	-6,7	-0,8
Resultat efter finansiella poster		-3,6	-0,7
Värdeförändringar	9		
Orealiserade värdeförändringar på aktier		3,9	1,4
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		0,7	-0,7
Resultat efter värdeförändringar		1,0	-
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2,0	-
Resultat före skatt		3,0	-
Skatt på årets resultat	10	0,4	0,3
Årets resultat		3,4	0,3
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		3,4	0,3

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	31 december 2013	31 december 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	84,9	52,8
Fordringar hos koncernföretag	20	29,6	12,6
Uppskjutna skattefordringar	15	0,8	0,3
Summa anläggningstillgångar		115,3	65,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Kundfordringar	17	-	0,4
Fordringar hos moderföretag		0,6	0,6
Fordringar hos koncernföretag		-	4,7
Övriga fordringar		-	1,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,9	0,4
Summa kortfristiga fordringar		1,5	7,2
Kassa och bank	24	30,4	5,1
Summa omsättningstillgångar		31,9	12,3
Summa tillgångar		147,2	78,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1,0	1,0
Summa bundet eget kapital		1,0	1,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		0,9	0,6
Årets resultat		3,4	0,3
Summa fritt eget kapital		4,3	0,9
Summa eget kapital		5,3	1,9
Långfristiga skulder	25		
Långfristigt kapitalandelslån	14	136,9	75,1
Summa långfristiga skulder		136,9	75,1
Kortfristiga skulder	25		
Leverantörsskulder		0,2	-
Skulder till koncernföretag		2,3	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2,5	1,0
Summa kortfristiga skulder		5,0	1,0
Summa eget kapital och skulder		147,2	78,0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter och säkerheter	19	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	19	87,0	79,0

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2013 jan-dec	2011/2012 sept-dec*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3,0	-
Värdeförändringar på aktier	9	-3,9	-1,4
Värdeförändringar på finansiella instrument	9	-0,7	0,7
Betald/erhållen skatt	10	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1,6	-0,7
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		5,6	-7,2
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		4,0	1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8,0	-6,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	12	-28,2	-51,4
Utlåning	20	-17,0	-12,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45,2	-64,0
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning	13	-	1,0
Erhållna aktieägartillskott	13	-	0,6
Upptagna lån	14	62,5	74,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62,5	76,0
Årets kassaflöde		25,3	5,1
Kassa och bank vid årets ingång		5,1	-
Kassa och bank vid årets utgång	24	30,4	5,1

* Kassaflödet omfattar endast 2 månaders verksamhet.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid periodens början	-	-	-	-
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Teckning av aktier (5 000 aktier)	0,5	-	-	0,5
Nyemission (5 000 aktier)	0,5	-	-	0,5
Villkorat aktieägartillskott	-	0,6	-	0,6
 Totalresultat september 2011-december 2012	-	-	0,3	0,3
Utgående balans per 31 december 2012	1,0	0,6	0,3	1,9
 Totalresultat januari-december 2013	-	-	2,3	2,3
Utgående balans per 31 december 2013	1,0	0,6	2,6	4,1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital vid periodens början	-	-	-
<i>Transaktioner med aktieägare</i>			
Teckning av aktier (5 000 aktier)	0,5	-	0,5
Nyemission (5 000 aktier)	0,5	-	0,5
Villkorat aktieägartillskott	-	0,6	0,6
 Totalresultat september 2011-december 2012	-	0,3	0,3
Utgående balans per 31 december 2012	1,0	0,9	1,9
 Totalresultat januari-december 2013	-	3,4	3,4
Utgående balans per 31 december 2013	1,0	4,3	5,3

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556865-2894, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm. Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sverige inom segmenten kontor- och centrumfastigheter samt lager- och logistikfastigheter med centrala lägen. Esteas kapitalandelslån (Bolaget har utfärdat Kapitalandelsbevis Estea 1, med symbol ESTEA KAPBEVIS1) är noterat på NDX, Nordic Derivatives Exchange sedan april 2013. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2013 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2014 för fastställande.

Grunder för redovisningen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt 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 anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter, kapitalandelslån och derivatinstrument som värderats och redovisats till verkligt värde. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Jämförelseposter avseende resultat avser perioden 2011-09-22 – 2012-12-31 där intäkter och kostnader påverkat resultatet under den begränsade perioden november-december 2012 och jämförelsen avseende balansposter avser ställningen vid utgången av föregående år.

Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40, Förvaltningsfastigheter. 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 om +/- 5-10 procent. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 11.

Förvärv

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

Klassificering

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 12 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden har eliminerats i koncernredovisningen.

RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten i enlighet med IAS 17. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med föregående års inrapporterade omsättningsuppgift som grund. Avstämning och slutlig debitering av omsättningsbaserad hyra sker under kvartal 2 efter att hyresgästs revisor bekräftat det omsättningsbaserade underlaget. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över

hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter ingår även, i förekommande fall, anteciperad utdelning.

Kostnader

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 bolagsadministration och kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslånet. Även moderbolagets kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision ingår i central administration. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga.

Finansiella kostnader

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

Värdeförändringar

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

Skatter

Skatt avser aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt med justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden. Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Uppskjuten skatt redovisas på så kallade temporära skillnader som är skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga

värdet på en tillgång eller skuld. En uppskjuten skatt kan vara både en fordran och en skuld vilken kan realiseras om tillgången eller skulden avyttras. 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.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40, Förvaltningsfastigheter. 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 kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier och lånefordringar som finansiella tillgångar och derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder 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.

Låne- och kundfordringar

Kundfordringar, fordringar hos moderbolag, övriga fordringar och likvida medel ingår i kategorin Låne- och kundfordringar. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till anskaffningsvärde utan diskontering med avdrag 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 låneskulder, kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet samt räntederivat. 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.

Derivat

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. För derivat värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Koncernens derivat har värderats enligt nivå 2 vilket innebär andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar. Estea använder sig av räntederivat för att minska exponeringen mot förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen. På räntederivat kan det uppstå värdeförändringar främst beroende på marknadsräntan men även beroende av kvarstående löptid. Värdeförändringarna är normalt sett orealiserade och på förfallodag uppgår värdet till noll, men kan realiseras om Estea väljer att avsluta räntederivatet i förtid.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på den skattelagsstiftning som föreligger på balansdagen.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventualförpliktelse kan även utgöras av en befintlig förpliktelse som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas alternativt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt den indirekta metoden i enlighet med IAS 7, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt

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

Uppställningsform

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

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Jämförelseåret 2012 har justerats utifrån den nya principen. Omräkningen av jämförelseåret har ökat moderbolagets egna kapital med 0,8 MSEK till 1,9 MSEK per 31 december 2012.

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 och omarbetade standarder

Nya och omarbetade standarder, vilka antagits av EU, samt tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2013 har inte haft någon väsentlig påverkan på Esteas finansiella rapporter men har påverkar informationen i lämnade upplysningar.

Förändringar i befintliga standarder vilka trätt i kraft 2013:

- Ändring av IAS 1, utformning av finansiella rapporter. Presentationen av övrigt totalresultat skall delas in i två kategorier; poster som skall återföras och poster som inte skall återföras via periodens resultat. Ändringen har inte påverkat Esteas resultat.
- Ändring av IAS 19, Ersättning till anställda. Ändringen avser redovisning av förmånsbestämda pensionsskulder. Estea har inga förmånsbestämda pensionsplaner. Ändringen har ingen påverkan på Esteas resultat.
- Ändring i IFRS 7, Finansiella instrument. Ändringen innebär att information skall lämnas om finansiella tillgångar och skulder som nettoredovisas (kvittas). Estea nettoredovisar räntederivat. Upplysningar om kvittningsbara belopp beskrivs i not 16.

Ny standard vilken trätt i kraft 2013:

- IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Den nya standarden innehåller enhetliga regler för

beräkning av och upplysningar om poster som värderas till verkligt värde. Den nya standarden som trätt i kraft från och med 1 januari 2013 har utöver utökat upplysningskrav avseende finansiella instrument till följd av den nya IFRS 13 inte haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat- och balansräkningar men har inneburit utökade upplysningskrav.

Nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft:

- IFRS 10 Koncernredovisning. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer innebära att IAS 27 Koncernredovisning omarbetas. Standarden bedöms inte få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang. Standarden beskriver redovisningen av så kallade joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures. Estea har för närvarande inga joint ventures som omfattas av den nya standarden.
- IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra företag. Standarden innebär utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint ventures och intressebolag. Den nya standarden kommer innebära ett utökat informationskrav om bolagets dotterföretag.
- IFRIC 21 Levies. EU förväntas godkänna IFRIC 21 Levies under år 2014. Levies är statliga (eller liknande organs) avgifter och skatter som påförs företag i enlighet med lagar och förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Tolkningen (IFRIC 21) tydliggör när en skuld för "levies" skall redovisas vilket innebär att redovisningen av skulden skall ske då förpliktelsen uppstår. För Esteas del kommer den nya tolkningen innebära att fastighetsskatt i sin helhet skuldförs redan vid ingången av räkenskapsåret. Givet att EU godkänner tolkningen kommer Estea redan i delårsrapporten för januari-mars 2014 redovisa hela årets skuld för fastighetsskatt.

NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING

Koncernen saknar rörelsesegment då koncernens fastigheter är få och uppföljning därför sker per fastighet utan segmentsindelning. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2013 uppgick till 21,6 (2,9) MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader, för perioden med 5,1 (0,5) MSEK. Hyresvärdet för vakanta ytor samt rabatter uppgick under år 2013 till 2,0 (-) MSEK. 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.

Koncernen, msek	2013	2012
Hyresintäkter	23,6	2,9
Hyresrabatter och hyresförluster	-2,0	-
Summa	21,6	2,9

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgår på bokslutsdagen till 25,1 (17,5) MSEK. I årshyran ingår hyrestillägg upptagna till avtalade preliminära debiteringar vilka kan skilja sig mot slutligt debiterade hyrestillägg. Avtalade rabatter är inkluderade om de har effekt på årshyran för år 2014. 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, %
2013, 1)	1	<0,1	0,1
2014	10	1,7	6,8
2015	11	5,5	21,8
2016	17	10,8	43,2
2017	5	2,1	8,5
2018>	6	4,3	17,4
Summa kommersiella lokaler	50	24,5	97,8
Bostäder	3	0,2	1,5
P-platser och garage	1	0,4	0,7
Summa	54	25,1	100,0

1) Avser kontrakt som förfaller 2013-12-31.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 96 (100) procent. Inga hyresersättningar av engångskaraktär har erhållits.

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Av koncernens totala uthyrbara area om cirka 22 400 kvm svarar stora hyresgästavtal, det vill säga hyresavtal omfattande mer än 1 000 kvm, för 59 procent av total uthyrningsbar area och 48 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för

stora hyresgästavtal uppgår vid årets slut till 3,4 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, %
Lager- och logistiklokaler	3	9 400	42
Butikslokaler	26	7 300	33
Kontorslokaler	23	4 300	19
Övriga lokaler	11	1 400	6
Summa	63	22 400	100

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 7,8 (1,1) MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 5,8 (0,9) MSEK och underhållskostnaderna uppgick till 0,1 (-) MSEK.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten. Under verksamhetsåret 2013 har nya taxeringsvärden erhållits och preliminär skatt kan därför avvika mot den slutliga fastighetsskatten som fastställs som en del av bolagets inkomsttaxering. Taxeringsvärdena för koncernens fastigheter ökade med i genomsnitt 25 procent. Fastighetsskatt debiteras i enlighet med merparten av hyresavtalen som ett tillägg till hyran. Av den totala fastighetsskatten för koncernens lokaler för år 2013 vidaredebiterades 88 (89) procent till hyresgästerna.

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader som inte ingår i central administration. Under året uppgick kostnaderna för fastighetsadministration till 0,5 (0,1) MSEK.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,2 (0,2) MSEK och är i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ersättning och arvode				
Ersättning för revision	198	105	163	75
Ersättning utöver revision	-	-	-	-
Summa	198	105	163	75

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under år 2013 har moderbolaget Estea Sverigefastigheter 2 AB's (publ) styrelse bestått av 7 (6) styrelseledamöter varav 2 (1) kvinnor. 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 koncernen betalar till Estea AB. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 1,2 (0,1) MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	1,6	0,1
Utdelning från dotterföretag			1,3	-
Summa	-	-	2,9	0,1

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-4,9	-0,6	-	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	-6,7	-0,7	-6,7	-0,8
Summa	11,6	-1,3	-6,7	-0,8

NOT 9 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen fastigheterna Klädeshandlaren 15 i Nyköpings kommun och Rosersberg 11:94 i Sigtuna kommun. Fastigheterna värderas vid årets utgång till 248,0 (148,0) MSEK. Koncernen förvärvade fastigheten Klädeshandlaren 15 i november 2012 och fastigheten Rosersberg 11:94 i april 2013. Koncernen har ej avyttrat några fastigheter. De orealiserade värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd uppgick till 2,0 (1,0) MSEK.

Värdeförändring fastigheter	Verkligt värde	
	2013	2012
Vid årets början	148,0	-
+ Förvärv	95,7	147,0
+ Ny- till- och ombyggnation	2,3	-
+/- Orealiserad värdeförändring	2,0	1,0
Utgående balans	248,0	148,0

Finansiella instrument

Med finansiella instrument avses koncernens kapitalandelslån och derivat.

Kapitalandelslån har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis, vilka är noterade på NDX. Kapitalandelslån löper med en årlig ränta om 6,25 procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. I enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde, redovisas kapitalandelslån till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslån redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernen och moderbolagets resultat med 0,7 (-0,7) MSEK. För moderbolaget är principen ändrad och omräknad i jämförelse med föregående år.

Koncernen använder räntederivat för att minska exponeringen mot risken av räntehöjningar som kan påverka koncernens resultat negativt. Koncernen innehar så kallade swapavtal. I ett swapavtal växlar koncernen en rörlig ränta mot en fast ränta. Derivatet kan via svensk bankmarknad avyttras. Teoretiskt kan det uppstå både över – och undervärde i derivatet som realiserar om derivatet avyttras i förtid. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernens resultat med -0,1 (-) MSEK. Moderbolaget innehar inga räntederivat.

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

Kapitalandelslån, msek	Verkligt värde	
	2013	2012
Ingående balans	75,1	-
+ Emissioner	62,5	74,4
+/- Orealiserad värdeförändring	-0,7	0,7
Utgående balans	136,9	75,1

Aktier (moderbolaget)

Moderbolaget redovisar samtliga finansiella tillgångar inklusive andelar i koncernföretag till verkligt värde. Principen är ändrad i jämförelse med föregående år. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade moderbolagets resultat med 3,9 (1,4) MSEK. Föregående år har omräknats vilket påverkade resultatet med 1,4 MSEK.

Andelar i koncernföretag, msek	Verkligt värde	
	2013	2012
Ingående balans	52,8	-
+ Förvärv	28,2	51,4
+/- Orealiserad värdeförändring	3,9	1,4
Utgående balans	84,9	52,8

NOT 10 SKATT

Inkomstskatten för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterföretag är 22,0 procent (föregående år beräknades aktuell skatt med 26,3 procent). I resultaträkningen redovisas skatten på två poster, 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 temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden.

Skatteberäkning		Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Koncern		2013	2012	2013	2012
Resultat före skatt		2,6	0,4	-	-
Skattemässigt avdragsgilla	avskrivningar	-4,6	-0,3	3,7	0,3
	direktavdrag	-2,3	-	2,3	-
Ej skattepliktiga/avdragsgilla	värdeförändringar fastighet	-2,0	-1,0	2,0	1,2
	värdeförändringar finansiella instrument	-0,6	0,7	0,7	-0,7
	övriga poster	-	0,6	-	-
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag		-6,9	0,4	8,7	0,8
Underskottsavdrag utgående balans		7,7	-	-7,1	-0,8
Skattepliktigt resultat		-	0,4	1,6	-
Beräknad skatt 22,0% / 26,3%		-	-0,1	-0,3	-

Underskottsavdrag utgörs av skattemässiga förluster hänförliga till koncernens intjänade resultat. Underskottsavdragen rullas vidare till nästkommande år och ingår i beräkning av uppskjuten skatt.

Skatteberäkning		Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Moderbolag		2013	2012	2013	2012
Resultat före skatt		3,0	-	-	-
Ej skattepliktiga/avdragsgilla	värdeförändringar aktier	-3,9	-1,4	-	-
	värdeförändringar finansiella instrument	-0,7	0,7	0,7	-0,7
utdelningar från dotterföretag		-1,3	-	-	-
övriga poster		-	-	-	-
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag		-2,9	-0,7	0,7	-0,7
Underskottsavdrag utgående balans		2,9	0,7	-2,9	-0,7
Skattepliktigt resultat		-	-	-2,2	-1,4
Beräknad skatt 22,0% / 26,3%		-	-	0,4	0,3

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation årets förändring	Koncernen	
	2013	2012
Ingående balans	148,0	-
+ Förvärv	95,7	147,0
+ Ny- till- och ombyggnation	2,3	-
+/- Orealiserad värdeförändring	2,0	1,0
Utgående balans	248,0	148,0
<i>Sammanställning taxeringsvärden</i>		
Byggnader	141,1	83,2
Mark	37,0	18,1
Summa taxeringsvärden	178,1	101,3

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet vid årets slut uppgick till 248,0 (148,0) MSEK. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 6,7 (7,4) procent. Moderbolaget har inga direktägda fastigheter.

Årets investeringar

Koncernen har under år 2013 investerat totalt 98,0 (147,0) MSEK varav 95,7 (147,0) MSEK avsåg förvärv. Under året har 2,3 (-) MSEK investerats i fastigheten Klädeshandlaren 15 i samband med avtalsförlängningar och nytecknade hyresavtal.

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare och innehavare av kapitalandelsbevis. Koncernens båda fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter vilket innebär att de skall värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13. Koncernens fastigheter är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Värderingsmodell

Fastighetsvärderingar skall i huvudsak genomföras genom intern värdering. Koncernens policy är att fastigheterna skall värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod.

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som

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. 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.

Antaganden

Vid årets slut har koncernens fastigheter värderats externt. 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	2013	2012
Avkastningskrav, %	6,5-7,0	7,0
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	7,0	7,5
Inflation, %	1,0-2,0	2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	15,6	10,0
Långsiktig vakans, %	2,0-5,0	5,0

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag till verkligt värde. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Uppgift om övriga i koncernen ingående

Verkligt värde

Andelar i koncernföretag, msek	13-12-31	12-12-31
Ingående balans	52,8	-
+ Förvärv	28,2	51,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	3,9	1,4
Utgående balans	84,9	52,8

bolag återfinns nedan i tabell. Utförlig information om dessa bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde, msek	
			13-12-31	13-12-31	13-12-31	12-12-31
Estea Nyköping AB	556876-2362	Stockholm	1 000	100%	54,9	52,8
Estea Rosersberg 11:94 AB	556703-3143	Stockholm	1 000	100%	30,0	-
Summa					84,9	52,8

Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel
Estea Klädeshandlaren 15 AB	556876-2305	Stockholm	1 000	100%

NOT 13 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2013 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 4,3 MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat uppgående till 2,3 MSEK, uppgick vid årets slut till 2,6 (0,3) MSEK.

Utdelning

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman 2014 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 22.

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KAPITALANDELSLÅN

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Skulder till kreditinstitut	137,0	79,0	-	-
Kapitalandelslån	136,9	75,1	136,9	75,1
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	273,9	154,1	136,9	75,1
Varav kortfristigt				
Skulder till kreditinstitut	137,0	79,0	-	-
Kapitalandelslån	-	-	-	-
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	137,0	79,0	-	-

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	137,0	79,0	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	136,9	75,1	136,9	75,1
Summa	273,9	154,1	136,9	75,1

Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån

Genom upplåning av kapitalandelslån har bolaget en långfristig finansiering fram till utgången av år 2019. Kapitalandelslån löper med en fast ränta om 6,25 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 136,9 (74,4) MSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslån är kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslån till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslån redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Kapitalandelslån är värderat enligt nivå 1 inom värderingshierarkin i IFRS 13. För moderbolaget är principen ändrad och omräknad i jämförelse med föregående år.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 137,0 (79,0) MSEK och klassificeras som kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Bolaget har enligt avtal möjlighet att förlänga lånen. Vid årets slut löpte lånen enligt avtal utan amortering men vid avtalade förlängningar av krediterna kommer amorteringar att ske från och med juli 2014. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 3,76 (4,26) procent. Ingen av koncernens krediter är av revolverande karaktär.

Beskrivning av hur verkligt värde har beräknats

Kapitalandelslån

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

NOT 15 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<i>Skatt hänförlig till temporära skillnader</i>				
Vid årets ingång	-	-	0,3	-
Hänförligt till underskottsavdrag	1,6	0,2	0,6	0,2
Hänförligt till byggnad	-1,8	-0,3	-	-
Hänförligt till kapitalandelslån	-0,1	0,1	-0,1	0,1
Vid årets utgång	-0,3	-	0,8	0,3

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag beräknat per 31 december 2013 uppgick till 12,6 (0,8) MSEK varav förvärvat underskottsavdrag, spärrade inom koncernen till och med utgången av år 2018, vilket har åsatts värdet 0 (noll) kronor, vid årets slut uppgick till 5,5 MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag beräknat per 31 december 2013 uppgick till 3,6 (0,7) MSEK.

NOT 16 DERIVAT

Koncernens derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt nivå 2 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Koncernen använder sig av räntederivat för att minska exponeringen mot förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen. På räntederivat kan det uppstå värdeförändringar främst beroende på marknadsräntan men även beroende av kvarstående löptid. Värdeförändringarna är normalt sett realiserade och på förfallodag uppgår värdet till noll, men kan realiseras om bolaget väljer att avsluta räntederivatet i förtid.

Derivatavtalet innehåller två positioner mot koncernens motpart. Vid ränteförfall kvittas upplupen fordran och upplupen skuld varför endast nettot betalas eller erhålls. I balansräkningen redovisas derivatet som långfristig skuld, även om det teoretiskt kan räknas fram ett förfallande belopp för år 2014, eller långfristig fordran med nettot eftersom avsikten inte är att reglera beloppet kortfristig med kontanter oavsett om värdet är positivt eller negativt.

Ränterisk

För att begränsa koncernens ränterisk, det vill säga risken att koncernens finansiella kostnader ökar till följd av stigande marknadsräntor, har koncernen valt att med räntederivat minska exponeringen mot räntehöjningar. Vid årets slut är 36,0 procent (50,0 MSEK) av den totala skulden till kreditinstitut räntesäkrad genom derivat. Den genomsnittliga löptiden i koncernens derivat uppgick vid årets slut till 2,0 år.

	2013-12-31			2012-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	1,3	-1,4	-0,1	-	-	-
Bruttovärde derivat	1,3	-1,4	-0,1	-	-	-
Omfattas av nettning	-1,3	1,3	-	-	-	-
Nettovärde derivat	-	-0,1	-0,1	-	-	-

NOT 17 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Kundfordringar	3,1	2,8	-	0,4
Osäkra kundfordringar	-0,2	-	-	-
Summa	2,9	2,8	-	0,4

Osäkra fordringar	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Vid årets början	-	-	-	-
Periodens reservering	-0,2	-	-	-
Vid årets slut	-0,2	-	-	-

Åldersfördelning	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Ej förfallna kundfordringar	2,9	2,8	-	0,4
>60 dagar	0,2	-	-	-
Summa	3,1	2,8	-	0,4

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna räntor	2,8	1,0	2,1	0,8
Förskottsbetalda hyror	5,8	3,9	-	-
Övriga interimsskulder	0,5	0,5	0,4	0,2
Summa	9,1	5,4	2,5	1,0

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsinteckningar	150,3	79,0	-	-
Summa	150,3	79,0	-	-

Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Borgen för dotterbolag	-	-	87,0	79,0
Summa	-	-	87,0	79,0

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Reversfordringar	Moderbolag	
	2013	2012
Ingående balans	12,6	-
-årets utlåning	17,0	12,6
Utgående balans	29,6	12,6

Moderbolagets fordringar hos koncernföretag löper till och med 2019-12-31 med en medelränta om 6,39 procent.

NOT 21 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i Moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 2,0 (0,1) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmissiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmissigt arvode för förvaltningstjänster. Under året uppgick debiterat arvode till 1,2 (0,1) MSEK.

	Moderbolaget	
	2013	2012
Långfristiga fordringar på koncernföretag	29,6	12,6
Upplupna ränteeinkänter mot koncernföretag	0,5	0,1
Övriga kortfristiga fordringar på koncernföretag	0,6	5,8
Övriga kortfristiga skulder till koncernföretag	2,8	0,2

Styrelse och övriga närstående

Medlemmar i bolagets styrelse och närstående personer till medlemmar i bolagets styrelse har i samband med att bolaget upptog kapitalandelslån tecknat sig i kapitalandelslån med totalt 3,3 MSEK. Teckning av kapitalandelslån har skett på samma villkor som för övriga investerare. Under året har medlemmar i bolagets styrelse samt närstående personer till medlemmar i bolagets styrelse investerat 5,2 MSEK i bolagets kapitalandelslån. Vid årets utgång uppgick totalt innehav för dessa närstående till 8,5 MSEK. Räntan på kapitalandelslån, vilken uppgår till 6,25 procent, har utbetalats kvartalsvis till innehavarna av kapitalandelsbevisen. Inga övriga transaktioner har skett mellan Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och styrelsen och ingen övrig ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har skett under verksamhetsåret.

NOT 22 HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

I enlighet med avtal ingånget i december 2013 avyttrades i januari 2014, genom fastighetsreglering, en mindre del av fastigheten Klädeshandlaren 15. Försäljningen skedde till bokfört värde.

Efter periodens utgång har Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) förvärvat och tillträtt fyra (4) fastigheter varav tre (3) har förvärvats genom bolagsförvärv. Den sammanlagda förvärvade uthyrningsbara arean uppgår till 8 300 kvm med kontrakterade årshyror om 7,0 MSEK exklusive hyrestillägg och rabatter.

Ränta till innehavare av kapitalandelsbevis har utbetalats per 7 januari 2014 med 2,2 MSEK.

NOT 23 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, 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. Kassa och bank värderas till nominellt anskaffningsvärde. 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 FINANSIELLA SKULDER

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder värderas i enlighet med beskrivning i not 14. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde på övriga finansiella skulder överensstämmer i stort med bokförda värden.

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 2014-04-09

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Cecilia Wennerholm
Styrelseledamot

Bertil Åberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9 april 2014.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Sverigefastigheter 2 AB (Publ) för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5-36.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Estea Sverigefastigheter 2 AB (Publ) för 2013.

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.

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.

Uttalanden

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

Stockholm den 9 april 2014

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, %

Årets 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

Fastighetens totala uthyrningsbara area vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån med tillägg för årets andel av resultatet i förhållande till nominellt inbetalt kapitalandelslån.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Medelränta kreditinstitut, %

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

Justerad räntetäckningsgrad, ggr

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

Kapitalbindning, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga banklån innan lånen förfaller till återbetalning/refinansiering.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet, %

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

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear	7 april 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	15 maj 2014
Årsmöte för investerare	27 maj 2014
Ränteutbetalning från Euroclear	7 juli 2014
Delårsrapport januari-juni 2014	29 augusti 2014
Ränteutbetalning från Euroclear	6 oktober 2014
Delårsrapport januari-september 2014	24 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	27 februari 2015

www.estea.se

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se