



Verksamhetsbolag

ESTEA LOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2014

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2014

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är ett fastighetsbolag med inriktning att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter.

- Totalt har bolaget i slutet av år 2013 och början av år 2014 emitterat 445,0 miljoner kronor varav kapitalandelslån 283,0 miljoner kronor och obligationslån 162,0 miljoner kronor.
- Hyresintäkterna för perioden januari-juni 2014 uppgick till 30,1 miljoner kronor (jämförelsetal för föregående år saknas då ingen verksamhet bedrevs januari-juni 2013).
- Driftnettot uppgick till 27,9 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4,0 miljoner kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde vid periodens slut uppgick till 715,0 miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1,0 miljoner kronor.
- Koncernens banklån om 293,5 miljoner kronor vid periodens slut motsvarade 41,0 procent av fastigheternas marknadsvärde.

RAPPORTEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2014 januari-juni	2014 april-juni	2013 november-december
Hyresintäkter	30,1	15,0	0,8
Driftnetto	27,9	13,9	0,8
Förvaltningsresultat	4,0	1,7	0,0
Resultat efter skatt	1,0	0,7	0,2
Fastigheter, marknadsvärde	715,0	715,0	713,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	285,6	285,6	276,0
Obligationslån	162,0	162,0	104,0
Direktavkastning, %	7,8	7,7	7,8

- Bolagets verksamhet startades 27 december 2013 genom förvärv av sju fastigheter till ett sammanlagt värde om 713,0 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I enlighet med, Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, har Estea AB, vilken förvaltar Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag, hos Finansinspektionen ansökt om tillstånd som AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ansökan beräknas bli godkänd under hösten 2014.

DETTA ÄR ESTEA LOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

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

Koncernen äger vid periodens utgång sju stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 105 000 kvm.

VD har ordet

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och kassaflöde

Hyresintäkterna var för perioden 30,1 MSEK (-) och förvaltningsresultatet var 4,0 MSEK (-). Periodens kassaflöde uppgick till 24,8 MSEK, varav 15,5 MSEK har generats från den löpande verksamheten.

Fastighetsförvaltningen

Målsättningen inom fastighetsförvaltningen är att säkerställa och öka koncernens förvaltningsresultat genom fokus på och optimering av hyresintäkter, driftkostnader, vakansförvaltning och hyresgästanspassningar.

Under perioden har fastighetsförvaltningen varit inriktad på förvaltningsåtgärder av löpande och sedvanlig karaktär. Inga större om-, till-, eller nybyggnadsprojekt har initierats.

Såsom tidigare meddelats finns en stor potential, men också en stor utmaning i uthyrningen av den idag vakanta fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna. Fastigheten håller modern standard och vi bedömer att fastigheten kan hyras ut till en eller flera hyresgäster med begränsade investeringar för anpassning och/eller lokalindelningar. Under det andra kvartalet inleddes förhandlingar med 3 nya potentiella hyresgäster avseende uthyrning av del av byggnaden. Liksom tidigare pågår samarbeten med externa lokalhyresmäklare för att nå så många potentiella hyresgäster som möjligt. Intresset för fastigheten bedöms som gott, men ledtiderna för uthyrningsarbetet har blivit något längre jämfört med våra tidigare bedömningar. Anledningar här till är bl.a. längre beslutsprocesser bland de intressenter som vi förhandlar med. Vidare är flertalet av de potentiella hyresgästerna i sin tur beroende av utfall av leverans- och distributionsavtal gentemot sina slutkunder, vilket har påverkat uthyrningsprocessen.

Vår tidigare målsättning, att fastigheten skall vara fullt uthyrd under det fjärde kvartalet 2014, har under

perioden reviderats. Vi sätter därför som mål att fastigheten skall vara uthyrd till 50% under första kvartalet 2015 och till 100% under andra kvartalet 2015.

Kapitalandels- och obligationslån

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med banklån tillsammans med av moderbolaget emitterade kapitalandelslån och obligationslån. Investeringar i kapitalandelslånet och obligationslånet utgörs i huvudsak av institutionella investerare.

Kapitalandelslånet, som har upptagits genom emissioner av kapitalandelsbevis, uppgår till nominellt 283,0 MSEK. Kapitalandelsbevisen, som under 2014 skall noteras vid Nasdaq OMX, löper med en årlig ränta om 7,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott, där den första räntebetalningsdagen är fastställd till den 7 juli 2014. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning (positiv eller negativ) som är kopplad till koncernens resultat och fastighetsvärden.

Moderbolaget har i två emissioner upptagit ett obligationslån om sammanlagt 162,0 MSEK. Obligationslånet löper med en årlig ränta om 6,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott, där den första räntebetalningsdagen är fastställd till 7 juli 2014. Lånet har en löptid till och med 31 mars 2019.

Sammantaget har moderbolaget upptagit kapitalandels- och obligationslån till ett värde om 445,0 MSEK. Gällande lånevillkor innebär att moderbolaget har rätt att emittera ytterligare maximalt 217,0 MSEK i kapitalandelslån samt 338,0 MSEK i obligationslån.

Värdering kapitalandelslån

Kapitalandelslånet utgör för koncernen ett finansiellt instrument, vilket innebär att lånet skall värderas till verkligt värde. I koncernens redovisning skall ett noterat kapitalandelslån redovisas till marknadskursen vid den aktuella periodens slut. Kapitalandelslånet, som kommer att noteras vid Nasdaq OMX under 2014, kommer därefter redovisas i koncernens resultat- och balansräkning till den aktuella marknadskursen vid den aktuella periodens utgång. Då kapitalandelslånet ännu ej är noterat har lånet istället värderats till verkligt värde utifrån en bedömning av framtida räntebetalningar och, eftersom återbetalningsbeloppet är en funktion av koncernens resultat, andelen av koncernens resultat under aktuell period.

Transaktionsmarknaden

Det första halvåret 2014 präglades av ett fortsatt växande intresse för fastighetsinvesteringar. Transaktionsvolymen (köp och försäljningar av kommersiella fastigheter med ett värde överstigande 100 MSEK) är nu uppe i nivåer som kan jämföras med åren 2006-2007. Volymen uppgick under perioden januari-juni till 67,0 miljarder kronor. Det är en ökning

med 41 procent jämfört med samma period 2013. Det är dels transaktionstempot, mätt som antalet gjorda affärer, som har ökat, men också storleken på affärerna har stigit kraftigt. Bostäder som var det största delsegmentet 2013 är fortfarande väldigt eftertraktat, men minskade sin andel av den totala transaktionsvolymen något, troligen en följd av att riskaptiten hos investerarna har ökat.

Johan Eriksson

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

RESULTAT, BALANS OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI - JUNI 2014

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-juni 2014. Jämförelsetal angivna inom parentes saknas då ingen verksamhet bedrevs januari-juni 2013. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen saknar rörelsesegment då koncernens fastigheter är få och uppföljning sker per fastighet utan segmentsindelning. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2014 till 4,0 MSEK. Under perioden har inga värdeförändringar uppstått på fastigheter. Värdeförändringar på derivat uppgick till -0,1 MSEK. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1,0 MSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 30,1 MSEK. I redovisade hyresintäkter för perioden ingår hyrestilllägg med 1,4 MSEK, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 92 procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 1,0 MSEK. Fastighetsskatt uppgick till 1,2 MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 3,6 MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -20,3 MSEK och avser ränta på banklån på -6,0 MSEK och ränta på obligations- och kapitalandelslånet om -14,8 MSEK samt att summan för övriga finansiella kostnader uppgick till -0,1 MSEK. Ränteintäkter uppgick till 0,6 MSEK. Koncernens räntebärande skulder löper med en genomsnittlig räntebindningstid om 1,4 (1,4) år. Lånen är i genomsnitt kapitalbundna i 1,8 (1,9) år. Medelräntan på koncernens banklån uppgick vid periodens slut till 3,82 (3,96) procent. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 7,00 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp, 283,0 MSEK, och utbetalas kvartalsvis i efterskott. Obligationslånet, 162,0 MSEK, löper med en årlig ränta om 6,00 procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. Medelräntan på koncernens samtliga räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 5,57 (5,45) procent.

Värdeförändring av fastigheter

Inga värdeförändringar i fastigheter har skett under perioden.

Värdeförändring av övriga finansiella instrument

Kapitalandelslånet har värderats till 285,6 (276,0) MSEK. Under perioden har kapitalandelslånet utökats med 7,0 MSEK och värdeförändringar har ökat värdet under perioden med 2,6 MSEK. Koncernens räntederivat har värderats till 0,7 (0,6) MSEK vilket innebär att förändringen belastat resultat under perioden med 0,1 (-) MSEK.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är 22,0 procent. Som en effekt av att koncernen utnyttjar möjligheten till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer i fastigheterna är den erlagda skattekostnaden låg. Koncernens underskottsavdrag beräknas vid periodens utgång till 7,4 (4,7) MSEK, varav 3,5 MSEK är spärrat mot koncernbidrag till och med utgången av år 2019. Periodens skatt avser i sin helhet uppskjuten skatt (22,0 procent) och uppgick till 0,3 MSEK.

Finansiella instrument

Värderingsprinciperna följer IFRS 13. Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde förutom de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Kundfordringar, fordringar hos moderbolag och likvida medel ingår i kategorin lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar anskaffningsvärde för dessa finansiella tillgångar. Kapitalandelslånet ingår i kategorin finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, se avsnitt Värdeförändring av finansiella instrument. Andra finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och upplupna räntekostnader. För dessa finansiella skulder bedöms anskaffningsvärdet överensstämma med verkligt värde.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 2,2 (1,2) MSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder består av banklån, obligationslån samt kapitalandelslån som vid periodens slut är upptagna till 741,1 MSEK. Under perioden har 65,0 MSEK erhållits i kapitalandelslån och obligationslån. Bolaget har valt att i samband med det emottagna lånet om 65,0 MSEK amortera banklån om 50,0 MSEK utöver amorteringsplan. Banklånen har totalt

under perioden amorterats med 53,7 MSEK. Vid periodens slut uppgick banklån till 293,5 MSEK, obligationslån till 162,0 MSEK samt kapitalandelslån till 285,6 MSEK varav realiserad värdeökning uppgick till 2,6 MSEK. Räntebärande skulder med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut innehar koncernen en ränteswap om 38,0 MSEK som löper till oktober 2015. Marknadsvärdet för derivatet uppgick vid periodens utgång till -0,7 (-0,6) MSEK.

En förändring av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle sänka/höja koncernens genomsnittliga upplåningsränta med 0,4 procentenheter motsvarande 2,6 MSEK. Banklånen löper med en årlig genomsnittlig amortering om 2,3 procent. Genom upplåning av kapitalandelslånet och obligationslånet har koncernen en långfristig finansiering till år 2019. Kapitalandelslånet löper med en fast ränta om 7,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid periodens utgång uppgick till 283,0 MSEK. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid periodens utgång uppgick till 162,0 MSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslånet är kopplat till koncernens sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp. Inga av bolagets krediter är av revolverande karaktär, vilket innebär att bolaget inom befintliga avtal ej kan utöka lånen med redan utförda amorteringar.

Kapitalandelslån

Koncernen har upptagit ett kapitalandelslån vilket vid periodens utgång är värderat till 285,6 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid periodens slut till 283,0 MSEK). Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis registrerade hos Euroclear. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 7,00 procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. Den effektiva årsräntan uppgår till cirka 7,29 procent. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslånet till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen som Värdeförändring finansiella instrument. Periodens värdeförändring har inneburit en ökning med 2,6 MSEK, vilket återspeglas i resultaträkningen som del av Värdeförändring av finansiella instrument. Ränta beräknas på nominellt erhållet belopp 283,0 MSEK. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som Finansiella kostnader och uppgick under perioden till 9,9 MSEK. Bolagets återbetalningsskyldighet av kapitalandelslånet förändras inte med de realiserade värdeförändringar som redovisas i resultaträkningen och som i balansräkningen påverkar kapitalandelslånets redovisade värde. För mer information om Ränta, Räntebetalningsdagar och Återbetalning, se General Terms and Conditions för

Estea Logistic Properties 5 AB (publ), Participating Debenture med ISIN SE0005569662. Kapitalandelsbevisen skall noteras vid Nasdaq OMX under år 2014.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick under verksamhetsperioden till 24,8 (28,2) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 15,5 (-11,0) MSEK. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 53,0 (28,2) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ) uppgick till 2,7 MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterbolag. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden, i enlighet med avtal, debiterat Estea Logistic Properties 5 AB (publ) förvaltningsarvode uppgående till 2,7 MSEK.

I samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån i december 2013 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare. Närstående, personer i ledande befattningar och styrelseledamöter investerade totalt 34,0 MSEK i kapitalandelslånet. Under perioden har inga ytterligare transaktioner med personer i ledande befattningar eller bolagets styrelse skett.

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

Moderbolaget

Moderbolaget äger vid periodens slut, via dotterbolag, aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden består av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 2,7 MSEK. Resultat efter skatt uppgick till -0,5 MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 9,6 (-) MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I enlighet med Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder har Estea AB, vilken förvaltar Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag, hos Finansinspektionen ansökt om tillstånd som AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ansökan beräknas bli godkänd under hösten 2014.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheter

Den 30 juni omfattade fastighetsbeståndet i koncernen sju (7) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 105 100 kvm. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 4,9 (5,3) år.

Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Fastigheterna har värderats internt per 30 juni 2014.

Avkastningskraven i internvärderingsmallen utgår från samma avkastningskrav som användes i de externa värderingarna kompletterat med en bedömning om förändring har skett i avkastningskraven under den aktuella perioden. Direktavkastningskravet i värderingsmodellen för koncernens fastigheter uppgick till mellan 6,75-8,50 procent. Osäkerhetsintervallet i värderingarna uppgick till 5-10 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 715,0 MSEK.

Hyresgäster

Koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut till cirka 105 100 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 92 procent vilket är en nedgång från 100 procent per 31 mars som en följd av att hyresgästen Lidl avflyttat från fastigheten Grönsta 2:49. Lidl kvarstår avtalsmässigt som hyresgäst i ytterligare 36 månader men till en lägre årshyra än vad bolaget bedömer att marknadshyran uppgår till.

	Verkligt värde, msek	Antal
Fastigheter 1 januari 2014	713,0	7
+ Slutlig reglering av köpeskilling/omkostnader från fastighetsförvärv	1,8	-
+ Ny-, till- och ombyggnation	0,2	-
+/- Orealiserad värdeförändring	-	-
Fastigheter 30 juni 2014	715,0	7

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtyta	Uthyrningsbar area, kvm
Broby 1:5	Sigtuna	Arlandastad	2010	13 549	6 925
Broby 1:6	Sigtuna	Arlandastad	2011	31 580	18 826
Grönsta 2:49	Eskilstuna	Svista	2004	122 541	29 716
Caproni 1	Nyköping	Skavsta Flygplats	1995, -97, -01	39 160	15 175
Veddesta 2:42	Järfälla	Veddesta	2004	5 385	4 380
Myrmalmen 10	Örebro	Holmen	1969+löpande	18 786	16 874
Telfern 2	Borås	Viared	2008/2009	30 000	13 252
Summa				237 016	105 148



Broby 1:5, Sigtuna Märsta



Broby 1:6, Sigtuna Märsta



Grönsta 2:49, Eskilstuna



Caproni 1, Nyköping



Veddesta 2:42, Järfälla



Myrmalmen 10, Örebro



Telfern 2, Borås

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 *18 nov-31 dec
Hysesintäkter	15,0	30,1	0,8
Driftkostnader	-0,4	-0,9	-
Underhållskostnader	-0,1	-0,1	-
Fastighetsskatt	-0,6	-1,2	-
Driftnetto	13,9	27,9	0,8
Central administration	-1,9	-3,6	-0,2
Finansiella intäkter	0,1	0,6	-
Finansiella kostnader	-10,4	-20,9	-0,6
Summa	-12,2	-23,9	-0,8
Förvaltningsresultat	1,7	4,0	0,0
Värdeförändringar			
Värdeförändringar fastighet	-0,2	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	-0,6	-2,7	-
Resultat före skatt	0,9	1,3	0,0
Skatt	-0,2	-0,3	0,2
Periodens / årets resultat	0,7	1,0	0,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens / årets totalresultat	0,7	1,0	0,2

* Samtliga intäkter och kostnader har genererats 27-31 december 2013.

NYCKELTAL (för definitioner se sid 12)

	2014 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 *18 nov-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Direktavkastning, %	7,7	7,8	7,8
Överskottsgrad, %	92	93	96
Genomsnittlig kontraktstid, år	4,9	4,9	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	100
Uthyrningsgrad yta, %	100	100	100
Uthyrningsbar area, kvm	105 148	105 148	105 148
Hysesvärde, MSEK	59,8	59,8	57,1
Finansiella nyckeltal			
Avkastning kapitalandelslån, %	7,00	7,00	7,00
Avkastning obligationslån, %	6,00	6,00	6,00
Medelränta, banklån, %	3,82	3,82	3,96
Kapitalbindning, år	1,8	1,8	1,9
Belåningsgrad, %	41,0	41,0	48,7
Räntetäckningsgrad, gånger	0,8	0,8	0,9
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,6	1,5	1,7
Soliditet, %	0,3	0,3	0,2
Justerad soliditet, %	36,4	36,4	35,8

* Samtliga intäkter och kostnader har genererats 27-31 december 2013.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 30 juni	2013 31 december
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	715,0	713,0
Kortfristiga fordringar	23,6	33,2
Kassa och bank	53,0	28,2
Summa tillgångar	791,6	774,4
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2,2	1,2
Uppskjuten skatteskuld	6,0	5,7
Långfristiga skulder	718,1	654,2
Derivat	0,7	0,6
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	23,0	73,0
Övriga kortfristiga skulder	41,6	39,7
Summa eget kapital och skulder	791,6	774,4
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	436,2	436,2
Eventuallförpliktelser	-	-

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid periodens början (18 nov 2013)	-	-	-	-
Teckning av aktier	0,5	-	-	0,5
Nyemission	0,5	-	-	0,5
Totalresultat 18 november-31 december 2013	-	-	0,2	0,2
Eget kapital 2013-12-31	1,0	-	0,2	1,2
Totalresultat 1 januari-30 juni 2014	-	-	1,0	1,0
Eget kapital 2014-06-30	1,0	-	1,2	2,2

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2014 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 *18 nov-31 dec
Resultat före skatt	0,9	1,3	0,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,8	2,7	-
Betald/erhållen skatt	-	-	-
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1,7	4,0	0,0
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-7,6	9,7	-21,5
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	12,6	1,8	10,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6,7	15,5	-11,0
Investeringar i fastigheter	-0,2	-2,0	-713,0
Förvärvade likvida medel	-	-	24,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,2	-2,0	-689,0
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	1,0
Upptagna lån / amorteringar av lån	-1,7	11,3	727,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,7	11,3	728,2
Periodens kassaflöde	4,8	24,8	28,2
Kassa och bank periodens ingång	48,2	28,2	-
Kassa och bank vid periodens utgång	53,0	53,0	28,2

* Kassaflödet har genererats 27-31 december 2013.

MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation.

Moderbolaget är delaktig i den fastighetsrörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 *18 nov – 31 dec
Intäkter	1,3	2,7	0,1
Kostnader	-1,8	-3,5	-0,2
Finansnetto	0,2	0,3	-
Resultat efter finansiella poster	-0,3	-0,5	-0,1
Resultat före skatt	-0,3	-0,5	-0,1
Skatt	0,1	0,1	-
Periodens resultat	-0,2	-0,4	-0,1
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-0,2	-0,4	-0,1

* Samtliga intäkter och kostnader har genererats 27-31 december 2013.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 30 juni	2013 31 december
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1,0	1,0
Fordringar koncernföretag	430,0	380,0
Uppskjuten skattefordran	0,1	-
Kortfristiga fordringar	22,9	7,3
Kassa och bank	9,6	0,0
Summa tillgångar	463,6	388,3
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	0,5	0,9
Långfristigt kapitalandelslån	283,0	276,0
Långfristigt obligationslån	162,0	104,0
Kortfristiga skulder	18,1	7,4
Summa eget kapital och skulder	463,6	388,3
Ställda panter och säkerheter	-	-
Ansvarsförbindelser	-	-

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556949-3058, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm. Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla lager- och logistikfastigheter i Sverige. Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-juni 2014.

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

Grunder för redovisningen

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för IFRIC 21 Levies som tillämpas från och med denna delårsrapport. IFRIC 21 anger att statliga avgifter, för koncernens del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår vilket innebär den 1 januari vart år. Den del av förpliktelsen som avser framtida perioder redovisas som förutbetalad kostnad. Förändringen medför ingen resultatpåverkan. Vidare redovisar moderbolaget samtliga finansiella tillgångar inklusive andelar i koncernföretag samt finansiella skulder till verkligt värde förutom finansiella instrument som redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL vilket innebär att finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Kapitalandelslånet och obligationslånet redovisas således till anskaffningsvärde i moderbolaget.

Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller tolkningar av IFRIC som trätt i kraft sedan 1 januari 2014 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- och balansräkningar.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. 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. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

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

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

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

Fastigheter klassificeras i nivå 3, kapitalandelslånet klassificeras i nivå 3 övriga derivat i nivå 2.

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 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. 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 3. 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.

Värdeförändringar är normalt sett orealiserad och på förfallodagen uppgår värdet till noll, men kan realiseras om bolaget väljer att avsluta räntederivatet i förtid. 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.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Finansiell skuld	Kapitalandelslån	Derivat
Värderingshierarki	Nivå 1	Nivå 2
Vid periodens början	276,0	0,6
Tillkommande skulder under perioden	7,0	-
Orealiserad värdeförändring	2,6	0,1
Värde vid periodens slut	285,6	0,7

NOT 3 RISKBEDÖMNING

Koncernen är som fastighetsbolag utsatt för olika risker i sin dagliga verksamhet. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2013. Den realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2013 kvarstår. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 14 och 15 i 2013 års årsredovisning.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea

AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 2,7 MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 2,7 MSEK.

I december 2013 i samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare. Närstående, personer i ledande befattningar och styrelseledamöter investerade totalt 34,0 MSEK i kapitalandelslånet. Under perioden har inga ytterligare transaktioner med personer i ledande befattningar eller bolagets styrelse skett.

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

	2014 30 jun	2013 31 dec
Långfristiga fordringar på koncernföretag	430,0	380,0
Upplupna ränteintäkter mot koncernföretag	-	0,4
Övriga kortfristiga fordringar på koncernföretag	14,9	0,1
Övriga kortfristiga skulder till koncernföretag	1,5	1,0

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I enlighet med, Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, har Estea AB, vilken förvaltar Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag, hos Finansinspektionen ansökt om tillstånd som AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ansökan beräknas bli godkänd under hösten 2014.

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

Stockholm den 28 augusti 2014

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Bertil Åberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Definitioner Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, %

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

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig kontraktstid, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra exklusive hyrestillägg 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 kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

Avkastning obligationslån, %

Årsränta på obligationslån.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Medelränta kreditinstitut, %

Genomsnittlig ränta på bolagets totala räntebärande skulder till kreditinstitut 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
Delårsrapport januari-september 2014
Bokslutskommuniké 2014

6 oktober 2014
24 november 2014
27 februari 2015

www.estea.se

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se