



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2014

ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 2 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2014

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån är noterat vid NDX, Nordic Derivatives Exchange.

- Hyresintäkterna ökade med 59 procent till 16,0 miljoner kronor (10,0 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot ökade med 79 procent till 11,3 (6,3) miljoner kronor med en överskottsgrad om 71 procent (63 procent).
- Förvaltningsresultatet steg till 2,2 (0,6) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1,3 (3,3) miljoner kronor, på kapitalandelslånet till noll (5,1) miljoner kronor och på övriga derivat till -0,4 (-) miljoner kronor.
- Fastigheternas totala marknadsvärde vid periodens slut uppgick till 325,0 miljoner kronor (248,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Nettoinvesteringarna har genomförts med 78,3 miljoner kronor (95,7) varav 80,9 (95,7) miljoner kronor avsåg förvärv och 3,4 (-) miljoner kronor avsåg till- och ombyggnationer samt försäljning vilken uppgick till 6,0 (-) miljoner kronor.
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 136,9 miljoner kronor (136,9 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -0,1 (7,0) miljoner kronor.

RAPPORTEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2014 januari-juni	2013 januari-juni	2013 januari-december
Hyresintäkter	16,0	10,0	21,6
Driftnetto	11,3	6,3	13,8
Förvaltningsresultat	2,2	0,6	-
Resultat efter skatt	-0,1	7,0	2,3
Fastigheter, marknadsvärde	325,0	247,0	248,0
Kapitalandelslån	136,9	105,2	136,9
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25
Direktavkastning*, %	6,8	6,4	6,7

- * Direktavkastningen beräknas som driftnetto efter avdrag för hyresrabatter justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Exklusive hyresrabatter uppgick direktavkastningen till 7,3 procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I enlighet med, Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, har Estea AB, vilken förvaltar Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag, hos Finansinspektionen ansökt om tillstånd som AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ansökan beräknas bli godkänd under hösten 2014.

VD har ordet

Under början av året genomfördes förvärv av fyra detaljhandelsfastigheter i Motala samt en försäljning av en mindre del av befintlig fastighet i Nyköping. Dessa transaktioner innebär att bolaget nu har byggt upp en fastighetsportfölj som stämmer väl in med vår förvaltnings- och investeringsfilosofi. Under det andra kvartalet, efter de genomförda fastighetstransaktionerna, har fokus legat på fastighetsförvaltningen och fortsatt utveckling av fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping.

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 16,0 MSEK och driftnettot uppgick till 11,3 MSEK, vilket är en ökning med 6,0 MSEK respektive 5,0 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Fastighetsförvaltningen

Genom en aktiv fastighetsförvaltning har vi som målsättning att ständigt förbättra driftnettot från våra fastigheter. Detta sker genom löpande och nära dialog med våra hyresgäster, där vi gemensamt försöker identifiera åtgärder och förändringar som leder till en långsiktig och positiv utveckling av våra fastigheter.

Klädeshandlaren 15

Arbetet med att förbättra fastighetens intäkter och kostnader fortlöper enligt plan. Vi har under kvartalet initierat förhandlingar med flera av hyresgästerna och samtidigt påbörjat upphandlingen av samtliga projekterade åtgärder vi har för avsikt att genomföra för att öka fastighetens långsiktiga värde.

Under det andra kvartalet påbörjades investeringen i de åtgärder som på sikt skall minska fastighetens energiförbrukning, förhoppningen är att dessa skall påverka resultatet under det fjärde kvartalet positivt. Under kvartalet hyrdes även de sista vakanta ytorna i gallerian ut, vilket innebär att vi för närvarande endast har en vakansgrad i fastigheten om 0,2 procent.

Rosersberg 11:94

Hyresgästerna i denna fastighet står själva för stora delar av löpande drift- och underhållsåtgärder, vilket gör att fastighetsförvaltningen liksom tidigare är fokuserad på löpande driftåtgärder av enklare karaktär.

"Motalafastigheterna"

Under kvartalet har löpande driftåtgärder samt en fortsatt dialog med hyresgästerna i fastigheterna prioriterats. I nuläget finns det inget behov av några större underhållsåtgärder, i synnerhet mot bakgrund av att samtliga byggnader är moderna och håller en hög teknisk standard.

Kapitalandelsbevis noterade vid NGM

Koncernen har sedan 2012 tillförts totalt 136,9 MSEK genom tre emissioner av kapitalandelsbevis. Kapitalandelsbevisen, som är noterade på NGM, NDX-listan, utgör ett lån till moderbolaget, som löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Återbetalningen av kapitalandelsbevisen skall ske senast 2019-06-30 och beloppet för återbetalningen är kopplat till värdeutvecklingen av koncernens fastigheter. Detta innebär att återbetalningsbeloppet kan bli såväl högre som lägre jämfört med inbetalningsbeloppet.

Det kapital som tillförts koncernen genom emission av kapitalandelsbevis är nu fullt ut investerat i koncernens fastigheter. 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.

Fastighetsmarknaden

Den totala omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden (köp och försäljningar av kommersiella fastigheter med ett värde överstigande 100 MSEK) uppgick under första kvartalet 2014 till 67,0 miljarder kronor. Det är den högsta volymen sedan 2007, och en ökning med motsvarande 41 procent jämfört med samma period 2013. Både storleken på affärerna och antalet affärer ökar. Det är fortsatt bostäder som är det starkaste delsegmentet, följt av kontor och den geografiska marknad som attraherar mest kapital är Stockholm. Efterfrågan är stark och köparna är idag beredda att ta mer risk i termer av geografiskt läge och fastighetssegment, vilket gör att bl.a. bostäders andel av den totala transaktionsvolymen minskar något. Finansieringsmöjligheterna är goda, även om belåningsgraderna historiskt sett fortfarande är relativt låga.

Transaktionsmarknaden har fått upp farten där de inhemska investerarna är fortsatt dominerande. Detta bedöms bero mer på att de inhemska investerarna konkurrerar ut de utländska i försäljningsprocesserna, snarare än bristande intresse från utlandet.

Framtidsutsikter

Vi har i bolaget byggt upp en intressant portfölj av fastigheter som vi hoppas och tror kommer kunna utvecklas väl framöver. Vår fastighet i Nyköping ser vi god potential i och det pågående utvecklingsprojektet hoppas vi kunna intensifiera under hösten. Den fortsatt höga aktiviteten i fastighetsmarknaden tillsammans med de låga marknadsräntorna ger oss goda förutsättningar att generera stabila kassaflöden.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

RESULTAT, BALANS OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI - JUNI 2014

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-juni 2014. Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående årsskifte. Koncernen saknar rörelsesegment då koncernens fastigheter är få och uppföljning sker per fastighet utan segmentsindelning. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 16,0 (10,0) MSEK, vilket innebär en ökning med 6,0 MSEK eller motsvarande 59 procent. Ökningen förklaras framförallt med att hyresintäkterna innevarande år omfattar hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter både år 2013 och år 2014. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader. Hyrestilläggen uppgick under perioden till 2,6 (2,2) MSEK. Hyresrabatter, vilka upphörde den 28 februari 2014, har påverkat hyresintäkterna med -0,4 (-0,4) MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 98 (92) procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 3,7 (2,8) MSEK. Fastighetsskatt uppgick till 0,9 (0,6) MSEK. Fastighetsadministration uppgick till 0,0 (0,3) MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 1,5 (0,9) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -7,6 (-4,9) MSEK och avser ränta på banklån, -3,4 (-2,1) MSEK och ränta på kapitalandelslånet, -4,2 (-2,8) MSEK. Koncernens räntebärande skulder löper med en genomsnittlig räntebindningstid om 1,4 (0,2) år. Lånen är i genomsnitt kapitalbundna i 1,5 (0,3) år. Medelräntan på koncernens banklån uppgick vid periodens slut till 3,80 (3,76) procent. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp, 136,9 (136,9) MSEK, och utbetalas kvartalsvis i efterskott. Medelräntan på koncernens samtliga räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 4,85 (5,01) procent.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -1,3 (3,3) MSEK och realiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -0,6 (-) MSEK.

Värdeförändring av övriga finansiella instrument

Kapitalandelslånet har värderats till 136,9 (136,9) MSEK vilket innebär att ingen värdeförändring skett under perioden (5,1) MSEK. Koncernens räntederivat har värderats till -0,5 (-) MSEK vilket motsvarar en värdminskning under perioden med -0,4 (-) MSEK.

Skatt

Koncernen utnyttjar möjligheten till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer i fastigheterna. Periodens skatt avser aktuell skatt med -0,2 (-) MSEK och uppskjuten skatt (22,0 procent) med 0,2 (-2,0) MSEK.

Finansiella instrument

Värderingsprinciperna för finansiella instrument följer IFRS 13, Värdering till verkligt värde. 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 4,0 (4,1) MSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder består av banklån och kapitalandelslån. Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 318,3 (273,9) MSEK, varav 138,0 (137,0) MSEK redovisas som kortfristig skuld till kreditinstitut och 180,4 (136,9) MSEK redovisas som övriga långfristiga skulder. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid periodens slut till 1,4 (0,2) år. Räntebärande skulder med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut omfattade koncernens ränteswappar 50,0 (50,0) MSEK. En ökning/sänkning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja/sänka koncernens

genomsnittliga upplåningsränta med 0,3 (0,3) procentenheter motsvarande 1,0 (0,9) MSEK. Genom upplåning av kapitalandelslånet har koncernen en långfristig finansiering fram till utgången av år 2019. Kapitalandelslånet löper med en fast ränta om 6,25 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid periodens utgång uppgick till 136,9 (136,9) 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.

Kapitalandelslån

Koncernen har upptagit ett kapitalandelslån, vilket vid periodens utgång är värderat till 136,9 (136,9) MSEK. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 (6,25) procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslånet till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid periodens utgång. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen som "Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument". Kapitalandelslånet är värderat till samma värde som vid periodens ingång vilket innebär att ingen värdeförändring under perioden har skett 0,0 (5,1) MSEK. Ränta beräknas på nominellt erhållet belopp 136,9 MSEK. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som Finansiella kostnader och uppgick under perioden till 4,2 (2,9) MSEK. Bolagets återbetalningsskyldighet av kapitalandelslånet förändras inte med de realiserade värdeförändringar som redovisas i resultaträkningen och som i balansräkningen påverkar kapitalandelslånets redovisade värde.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick under perioden till -27,2 (29,3) MSEK. Investeringar i fastigheter har påverkat kassaflödet med -84,3 (-97,9) MSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten med 44,5 (120,5) MSEK. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 12,4 (39,6) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Sverigefastigheter 2 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 Sverigefastigheter AB (publ) uppgick till 0,9 (1,3) MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterbolag. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Sverigefastigheter 2 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 0,9 (1,3) MSEK. Medlemmar i bolagets styrelse och närstående personer till medlemmar i bolagets styrelse innehar vid periodens utgång kapitalandelslån till ett nominellt värde om totalt 6,2 MSEK. Räntan på kapitalandelslånet, vilken uppgår till 6,25 procent och utbetalas kvartalsvis, har utbetalats i januari 2014 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 utgått under perioden.

Moderbolaget

Moderbolaget (Estea Sverigefastigheter 2 AB) äger vid periodens slut aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets intäkter består av tjänster tillhandahållna dessa dotterbolag. Omsättningen uppgick under perioden till 0,9 (1,3) MSEK. Resultat före erhållna koncernbidrag och skatt uppgick till 0,0 (8,6) MSEK och resultat efter skatt uppgick till 0,0 (7,8) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 3,4 (2,8) MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I enlighet med, Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, har Estea AB, vilken förvaltar Estea Sverigefastigheter 2 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 sex (6) fastigheter med en uthyrningsbar area om drygt 29 800 kvm (föregående år två (2) fastigheter omfattades drygt 22 300 kvm). Koncernen ägde vid periodens slut fastigheterna Klädeshandlaren 15 i centrala Nyköping, Rosersberg 11:94 i Sigtuna samt Lingonet 3, Blåbäret 2, Slånbäret 1 och Tranbäret 4 i Motala. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 2,8 (1,9) år.

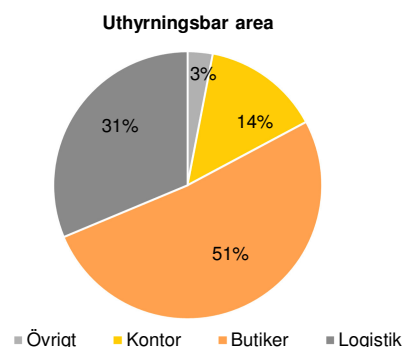
Hyresgäster

Koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut till drygt 29 800 kvm, varav 27 (461) kvm var vakant motsvarande mindre än 0,1 (2,1) procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99,8 (92,0) procent, vilket vid periodens utgång omfattar bortfall av grundhyra. Större hyresgäster (hyresgäster med en hyrd area överstigande 1 000 kvm) hyr areor motsvarande 66 procent av total uthyrningsbar area och årshyran uppgår till cirka 56 procent av hyresvärdet. Under andra kvartalet har nya hyresavtal om cirka 430 kvm tecknats. Hyresavtal omfattandes cirka 800 kvm har sagts upp för omförhandling och hyresavtal om cirka 1 400 kvm har förlängts med årshyror inklusive hyrestillägg om 1,8 MSEK. Hyresgästen Expohouse Sweden AB, vilka förhyr cirka 2 600 kvm i fastigheten Rosersberg 11:94, har sagt upp sitt hyreskontrakt för avflyttning till den 28 februari 2016. Förhandlingar med nya hyresgäster har inletts och bolaget ser positivt på möjligheten att få lokalen uthyrd innan uppsägningsperiodens utgång. Inga hyresgäster har avflyttat under andra kvartalet.

Investeringar

Under perioden har bolaget investerat 84,2 MSEK i fastigheter varav 80,9 MSEK avser förvärv i Motala och 3,3 MSEK avser ombyggnationer 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 perioden (januari 2014) förvärvades fyra handelsfastigheter i Motala vilka omfattade cirka 8 300 kvm uthyrbar area.

	Verkligt värde, msek	Antal
Fastigheter 1 januari 2014	248,0	2
+ Förvärv	80,9	4
+ Ny- till- och ombyggnation	3,4	-
- Försäljning (del av fastighet)	-6,0	-
+/- Orealiserad värdeförändring	-1,3	-
Fastigheter 30 juni 2014	325,0	6



FASTIGHETSBESTÅND PER 2014-06-30

Klädeshandlaren 15, Nyköping



Läge	Centrala Nyköping
Fastighetstyp	Centrum/kontor
Byggår	1962
Uthyrningsbar yta	12 231
Hyresvärde (MSEK)	17,1

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 (MSEK)	8,3

Fastigheten ligger i ett av Sveriges mest expansiva logistikområden. Fastigheten inhyser tre hyresgäster och är fullt uthyrd. Fastigheten förvärvades i april 2013.

Blåbäret 2, Motala



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2008/2012
Uthyrningsbar yta	1 288
Hyresvärde (MSEK)	1,2

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

Lingonet 3, Motala



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2007/2011
Uthyrningsbar yta	1 480
Hyresvärde (MSEK)	2,0

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

Slånbäret 1, Motala



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2012
Uthyrningsbar yta	2 000
Hyresvärde (MSEK)	1,9

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

Tranbäret 4, Motala



Läge	Bråtorps handelsområde
Fastighetstyp	Handel
Byggår	2011
Uthyrningsbar yta	3 482
Hyresvärde (MSEK)	3,1

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

VÄRDERING AV FASTIGHETER OCH KAPITALANDELSBEVIS

Fastigheter

Koncernens fastighetvärderingar visar ett verkligt värde per 30 juni 2014 om 325,0 MSEK. Direktavkastningskravet i värderingsmodellen för koncernens fastigheter uppgick till mellan 6,8-9,0 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. Osäkerhetsintervallet i värderingarna uppgick till 3-10 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Kapitalandelsbevis, värdering

Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde, vilket baseras på slutkursen per balansdagen den 30 juni 2014. Kapitalandelsbevisen visar ett verkligt värde per 30 juni 2014 om 136,9 MSEK.

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.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 1 apr-30 jun	2013 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 1 jan-30 jun	2013 1 jan-31 dec
Hysesintäkter	8,3	5,4	16,0	10,0	21,6
Driftkostnader	-1,4	-1,1	-3,4	-2,8	-5,8
Underhållskostnader	-0,2	-	-0,4	-	-0,1
Fastighetsskatt	-0,5	-0,4	-0,9	-0,6	-1,4
Fastighetsadministration	-	-0,1	-	-0,3	-0,5
Driftnetto	6,2	3,8	11,3	6,3	13,8
Central administration	-0,8	-0,4	-1,5	-0,9	-2,2
Finansiella intäkter	-	-	-	0,1	-
Finansiella kostnader	-3,8	-3,0	-7,6	-4,9	-11,6
Summa	-4,6	-3,4	-9,1	-5,7	-13,8
Förvaltningsresultat	1,6	0,4	2,2	0,6	-
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-2,2	3,3	-1,3	3,3	2,0
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	5,2	-0,6	-	-
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-3,6	-	-0,4	5,1	0,6
Resultat före skatt	-4,2	8,9	-0,1	9,0	2,6
Skatt	0,4	-1,9	-	-2,0	-0,3
Periodens / årets resultat	-3,8	7,0	-0,1	7,0	2,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat	-3,8	7,0	-0,1	7,0	2,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2014 1 apr-30 jun	2013 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 1 jan-30 jun	2013 1 jan-31 dec
Direktavkastning, %	6,8	6,6	6,7	6,4	6,7
Överskottsgrad, %	76	69	71	63	64
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,8	1,9	2,8	1,9	2,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	92	100	92	96
Uthyrningsgrad yta, %	100	98	100	98	98
Uthyrningsbar area, kvm	29 834	22 359	29 834	22 359	22 265
Hyresvärde, MSEK	33,6	27,6	33,6	27,6	26,3
Finansiella nyckeltal					
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Medelränta, banklån, %	3,80	3,95	3,80	3,95	3,76
Kapitalbindning, år	1,5	0,3	1,5	0,3	0,5
Belåningsgrad, %	55,8	55,5	55,8	55,5	55,2
Räntetäckningsgrad, gånger	2,9	1,1	1,3	1,1	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,1	2,7	2,7	2,7	2,4
Soliditet, %	1,2	3,4	1,2	3,4	1,4
Justerad soliditet, %	41,2	43,0	41,2	43,0	48,2

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 30 juni	2013 30 juni	2013 31 december
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	325,0	247,0	248,0
Kortfristiga fordringar	4,5	10,1	4,7
Kassa och bank	12,4	8,8	39,6
Summa tillgångar	341,9	265,9	292,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4,0	8,9	4,1
Uppskjuten skatteskuld	0,2	2,0	0,3
Derivat	0,5	-	0,1
Övriga långfristiga skulder	180,4	105,2	136,9
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	138,0	137,0	137,0
Övriga kortfristiga skulder	18,8	12,8	13,9
Summa eget kapital och skulder	341,9	265,9	292,3
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	215,8	150,3	150,3
Eventuallförpliktelser	-	-	-

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet Kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	1,0	0,6	0,3	1,9
Totalresultat januari-juni 2013	-	-	7,0	7,0
Eget kapital 2013-06-30	1,0	0,6	7,3	8,9
Totalresultat april-december 2013	-	-	-4,8	-4,8
Eget kapital 2013-12-31	1,0	0,6	2,5	4,1
Totalresultat januari-juni 2014	-	-	-0,1	-0,1
Eget kapital 2014-06-30	1,0	0,6	2,4	4,0

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2014 1 apr-30 jun	2013 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 1 jan-30 jun	2013 1 jan-31 dec
Resultat före skatt	-4,2	8,9	-0,1	9,0	2,6
Justeringsposter	5,8	-8,5	2,3	-8,4	-2,5
Betald/erhållen skatt	0,4	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2,0	0,4	2,2	0,6	0,1
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	2,9	-4,1	2,2	-4,6	-
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-2,9	2,8	-1,4	5,0	6,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,0	-0,9	3,0	1,0	6,7
Förvärv av likvida medel	-	-	4,2	-	-
Försäljning av fastighet	-	-	5,4	-	-
Investeringar i fastigheter	-2,2	-95,7	-84,3	-95,7	-97,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,2	-95,7	-74,7	-95,7	-97,9
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Upptagande / amorteringar av lån	-0,2	93,2	44,5	93,2	120,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,2	93,2	44,5	93,2	120,5
Periodens kassaflöde	-0,4	-3,4	-27,2	-1,5	29,3
Kassa och bank periodens ingång	12,8	12,2	39,6	10,3	10,3
Kassa och bank vid periodens utgång	12,4	8,8	12,4	8,8	39,6

MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation till följd av att bolagets kapitalandelslån är upptaget till handel på NDX, Nordic Derivatives Exchange.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 1 apr-30 jun	2013 1 apr-30 jun	2014 1 jan-30 jun	2013 1 jan-30 jun	2013 1 jan-31 dec
Intäkter	0,4	0,3	0,9	1,3	2,0
Kostnader	-0,7	-0,3	-1,4	-0,7	-1,8
Finansnetto	-1,1	-1,3	-2,4	-2,2	-3,8
Resultat efter finansiella poster	-1,4	-1,3	-2,9	-1,6	-3,6
Värdeförändringar					
Värdeförändring aktier	0,7	4,3	2,9	5,2	3,9
Värdeförändring finansiella instrument	-3,4	5,2	-	5,0	0,7
Resultat efter värdeförändringar	-4,1	8,2	-	8,6	1,0
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	2,0
Resultat före skatt	-4,1	8,2	-	8,6	3,0
Skatt	0,4	-0,8	-	-0,8	0,4
Periodens resultat	-3,7	7,4	-	7,8	3,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-3,7	7,4	-	7,8	3,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	2014 30 juni	2013 30 juni	2013 31 december
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	96,1	85,3	84,9
Fordringar hos koncernföretag	46,2	30,3	29,6
Uppskjutna skattefordringar	0,8	-	0,8
Kortfristiga fordringar	4,5	3,7	1,5
Kassa och bank	3,4	2,8	30,4
Summa tillgångar	151,0	122,1	147,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5,3	9,7	5,3
Uppskjuten skatteskuld	-	0,4	-
Långfristigt kapitalandelslån	136,9	105,2	136,9
Kortfristiga skulder	8,8	6,8	5,0
Summa eget kapital och skulder	151,0	122,1	147,2
Ställda panter och säkerheter	-	-	-
Ansvarsförbindelser (borgen dotterföretag)	131,7	87,0	87,0

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Estea Sverigefastigheter 2 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 men i balansräkningen är jämförelsetalen omräknade. Moderbolaget redovisar samtliga finansiella tillgångar inklusive andelar i koncernföretag samt finansiella skulder till verkligt värde.

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

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 koncernen 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 och Riksbanken valde att sänka styrräntan i början av juli med 50 räntepunkter. Styrelsens bedömning är att de risker, osäkerhetsfaktorer, exponeringar och hantering av desamma som behandlades i årsredovisningen 2013 kvarstår. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 15 och 16 i 2013 års årsredovisning.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

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 0,9 (1,3) 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 marknadsmässiga villkor. Estea AB

Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Finansiell skuld	Kapitalandelslån	Derivat
Värderingshierarki	Nivå 1	Nivå 2
Vid periodens början	136,9	0,1
Orealiserad värdeförändring	-	0,4
Värde vid periodens slut	136,9	0,5

debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 0,9 (1,3) MSEK.

	2014 30 jun	Moderbolaget 2013 31 dec
Långfristiga fordringar på koncernföretag	46,2	29,6
Upplupna ränteintäkter mot koncernföretag	1,4	0,5
Övriga kortfristiga fordringar på koncernföretag	1,8	0,6
Övriga kortfristiga skulder till koncernföretag	6,1	2,8

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 kapitalandelsbevis med totalt 3,3 MSEK. Vid periodens utgång uppgick innehavet för bolagets styrelse och närstående till 6,2 MSEK. Räntan på kapitalandelslånet, vilken uppgår till 6,25 procent och utbetalas 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 perioden.

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I enlighet med, Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, har Estea AB, vilken förvaltar Estea Sverigefastigheter 2 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 delårsrapporten 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 Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Bertil Åberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 värdepapper. De är konstruerade för att ge både en årlig fastställd ränta och möjlighet till tillväxt. Precis som övriga placeringar i värdepapper beror återbetalningsbeloppet på hur utfallet hos låntagaren blir efter löptidens slut. 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". Kapitalandelsbevisen kan innehas via 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, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske 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 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" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens utbetalningar av ränta och slutlig återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långgivare genom ett konförförande 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 närmast följande bankdag.

Långvaragent och långvarmöte

CorpNordic startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser.

CorpNordic har engagerats som långvaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av långgivarnas gemensamma intressen. Som långvaragent är CorpNordic berättigad att företräda långgivarna 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 (resultatdelning på 75 procent).

Definitioner Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, %

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

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig kontraktstid, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.

Hyresvärde

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

Uthyrningsbar area, kvm

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 periodens 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
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 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