

PRESSMEDDELANDE

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) – Årsredovisning 2017

Datum: 2018-04-25

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

- Hyresintäkterna uppgick till 41,7 miljoner kronor (68,7 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot uppgick till 31,7 (58,8) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var -5,6 (10,3) miljoner kronor.
- Årets totalresultat var -12,8 (0,6) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med -24,8 (3,1) miljoner kronor.
- Under perioden har koncernen avyttrat fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 659,5 miljoner kronor. Realisationsvinsten efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till 3,3 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
- Koncernen har under perioden investerat 3,8 (32,2) miljoner kronor i ombyggnationer för hyresgäster.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 321,1 miljoner kronor (994,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 322,9 miljoner kronor (344,3 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen minskade skulden på kapitalandelslånet, jämfört med föregående period, har påverkat resultatet med 21,5 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- Koncernens obligationslån återbetalades 9 maj 2017 i sin helhet i förtid. Återbetalning skedde till 101 procent av nominellt 162,0 MSEK.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 113,7 procent (123,3 procent vid utgången av föregående år).

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i MSEK	2017	2016	2015
Hyresintäkter	41,7	68,7	60,8
Driftnetto	31,7	58,8	53,8
Förvaltningsresultat	-5,6	10,3	7,4
Årets totalresultat	-12,8	0,6	17,0
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	321,1	994,0	958,7
Kapitalandelslån	322,9	344,3	331,6
Obligationslån	-	162,0	162,0
Skulder till kreditinstitut	145,4	446,0	429,9
Eget kapital	9,5	22,3	21,7
Balansomslutning	494,2	1 018,2	992,2
Nyckeltal i % (för definitioner se sid 50)			
Ekonomisk uthyrningsgrad	93	89	91
Överskottsgrad	76	86	89
Direktavkastning	6,6	5,9	6,0
Medelränta kreditinstitut	1,97	1,82	1,68
Räntetäckningsgrad, justerad	2,4	2,7	2,6
Belåningsgrad	45,3	61,2	61,7
Soliditet, justerad	67,3	36,0	35,6
Ränta kapitalandelslån	7,00	7,00	7,00
Ränta obligationslån, %	-	6,00	6,00
NAV-värde, %	113,7	123,3	119,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har efter verksamhetsårets utgång genomfört en förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen om 50 procent av nominellt belopp av 283,0 MSEK erlades i samband med ordinarie ränteutbetalning den 5 januari 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis uppgår efter den förtida delåterbetalningen till 500 000 kronor. På nytt nominellt värde om 500 000 kronor per kapitalandelsbevis uppgår NAV-värde per den 5 januari till 127,3 procent (jämfört med 113,7 procent per 31 december 2017).
- Bolaget har efter verksamhetsårets utgång avyttrat dotterbolagen KB Högsbo 26:6, Estea Kobbegården 6:249 AB och Estea Veddesta 2:42 AB med tillhörande fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 225,1 MSEK före omkostnader och avdrag för latent skatt. Frånträde för Estea Kobbegården 6:249 AB och Estea Veddesta 2:42 AB var 30 januari 2018 och för KB Högsbo 26:6 31 januari 2018.
- Bolaget har efter verksamhetsårets utgång fattat beslut om en andra förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen genomfördes genom en delåterbetalning om 77 procent av utestående nominellt belopp om 141,5 MSEK och erlades i samband med ränteutbetalningen den 5 april 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis uppgår, efter den andra förtida delåterbetalningen, till 115 000 kronor. På nytt nominellt värde om 115 000 kronor per kapitalandelsbevis uppgår NAV-värde per den 5 april till 218,9 procent (jämfört med 113,7 procent per 31 december 2017).
- Bolaget har efter verksamhetsårets utgång ingått avtal om att avyttra dotterbolaget Estea Stenmyran AB med tillhörande fastighet till ett försäljningspris som ligger i linje med senaste värdering. Frånträdet är planerat till 28 juni 2018.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Leif Vang Hansen, Kommunikationschef & IR Estea AB, tfn 08 679 05 00, leif.hansen@estea.se

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

Om Estea AB

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