

## PRESSMEDDELANDE

### Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) – Delårsrapport jan - mar 2019

Datum: 2019-05-09

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån är noterat vid NDX, Nordic Derivatives Exchange.

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 22,2 miljoner kronor (16,1 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot uppgick till 16,8 (11,2) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1,8 (0,5) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -11,0 (-8,9) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,8 (0,4) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 0,3 (5,3) miljoner kronor.
- Koncernen har under perioden investerat 5,7 (0,2) miljoner kronor i befintliga fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 1 414,0 miljoner kronor (1 408,0 vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 478,7 miljoner kronor (466,2 miljoner kronor vid utgången av föregående år).

Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -12,4 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.

- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 109,6 procent (109,4 procent vid utgången av föregående år).

#### RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

| Belopp i miljoner kronor                           | 2019<br>jan-mar | 2018<br>jan-dec | 2017<br>jan-dec | 2016<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter                                      | 22,2            | 77,6            | 47,3            | 34,9            | 3,2             |
| Driftnetto                                         | 16,8            | 59,3            | 37,1            | 29,3            | 2,6             |
| Förvaltningsresultat                               | 1,8             | 8,1             | 1,8             | 7,1             | -2,4            |
| Totalresultat                                      | -11,0           | 19,0            | 27,2            | 25,7            | 20,1            |
| Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde             | 1 414,0         | 1 408,0         | 908,0           | 667,0           | 395,0           |
| Kapitalandelslån, marknadsvärde                    | 478,7           | 466,2           | 360,0           | 286,8           | 104,2           |
| Skulder till kreditinstitut                        | 841,9           | 831,0           | 487,4           | 334,4           | 247,0           |
| Eget kapital                                       | 84,9            | 95,9            | 76,9            | 49,7            | 23,6            |
| Balansomslutning                                   | 1 482,1         | 1 464,7         | 996,9           | 716,1           | 417,4           |
| <b>Nyckeltal i % (för definition se sid 20-21)</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                           | 91              | 92              | 93              | 99              | 98              |
| Överskottsgrad                                     | 76              | 76              | 79              | 84              | 81              |
| Direktavkastning                                   | 5,0             | 5,0             | 5,9             | 5,9             | 6,0             |
| Medelränta kreditinstitut                          | 1,65            | 1,69            | 1,92            | 1,77            | 1,79            |
| Belåningsgrad                                      | 59,5            | 59,0            | 53,7            | 50,1            | 62,5            |
| Justerad soliditet                                 | 38,0            | 38,4            | 43,8            | 47,0            | 30,6            |
| Ränta kapitalandelslån                             | 6,25            | 6,25            | 6,25            | 6,25            | 6,25            |
| NAV-värde                                          | 109,6           | 109,4           | 106,7           | 109,4           | 100,1           |
| Marknadskurs                                       | 96,5            | 94,0            | 90,6            | 97,0            | 84,0            |

**KOMMENTAR:**

*” Under årets första kvartal har vi lagt tyngdpunkten i vårt arbete på förvaltning- och utvecklingsåtgärder inom befintligt fastighetsbestånd. Arbetet med utvecklingsfastigheten Möllan 1 fortlöper enligt plan och vi är stolta över den utveckling som vi så här långt har skapat. Vi börjar nu se resultatet av vår målsättning om att omställa fastigheten från att tidigare innehålla primärt kontorslokaler till att nu utgöras av moderna lokaler för vård- och omsorgsverksamhet. Fastigheten Knarrarnäs 10 i Kista, som vi förvärvade under slutet av föregående år, är nu implementerad i verksamheten och fastigheten har direkt positiv effekt på intäkter och kassaflöden. Vårt totala bestånd uppgår nu till cirka 57 400 kvm fördelat på nio fastigheter. Portföljen har bra mix av hyresgäster som genererar stabila kassaflöden.”*

*Johan Eriksson, VD Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)*

**För ytterligare information, vänligen kontakta:**

Johan Eriksson, VD Estea AB, tfn 08 679 05 00, [johan.eriksson@estea.se](mailto:johan.eriksson@estea.se)

David Ekberg, vVD Estea AB, tfn 08 679 05 00, [david.ekberg@estea.se](mailto:david.ekberg@estea.se)

Leif Vang Hansen, Kommunikation Estea AB, tfn 08 679 05 00, [leif.hansen@estea.se](mailto:leif.hansen@estea.se)

För mer information om fastighetsinvesteringar och kommande erbjudanden se: [www.estea.se](http://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.