

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) – Bokslutskommuniké 2019

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

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 88,1 miljoner kronor (77,6 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot uppgick till 71,1 (59,3) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var 6,4 (8,1) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -38,1 (19,0) miljoner kronor, vilket främst är en effekt av omvärderingen av kapitalandelslånet.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 8,1 (9,7) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 31,0 (22,4) miljoner kronor varav 5,6 miljoner kronor avsåg slutreglering av köpeskillingen i Namnsdagen 1.
- I slutet av maj avyttrades fastigheterna Hemlingby 52:13 och Hemlingby 71:4 i Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 166,5 MSEK. Realisationsresultatet efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till -3,8 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
- Koncernen har under perioden investerat 621,6 (467,1) miljoner kronor i nya fastigheter och 59,4 (10,5) miljoner kronor i befintliga fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 1 960,0 miljoner kronor (1 408,0 vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 799,8 miljoner kronor (466,2 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Bolagets genomförda emissioner har ökat värdet med 279,0 (98,7) miljoner kronor och omvärdering med 54,6 (7,5) miljoner kronor. Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -54,6 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 107,6 procent (109,4 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	88,1	77,6	47,3	34,9	3,2
Driftnetto	71,1	59,3	37,1	29,3	2,6
Förvaltningsresultat	6,4	8,1	1,8	7,1	-2,4
Totalresultat	-38,1	19,0	27,2	25,7	20,1
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	1 960,0	1 408,0	908,0	667,0	395,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	799,8	466,2	360,0	286,8	104,2
Skulder till kreditinstitut	1 080,3	831,0	487,4	334,4	247,0
Eget kapital	57,8	95,9	76,9	49,7	23,6
Balansomslutning	2 071,8	1 464,7	996,9	716,1	417,4
Nyckeltal i % (för definition se sid 21-22)					
Ekonomisk uthyrningsgrad	95	92	93	99	98
Överskottsgrad	80,7	76	79	84	81
Direktavkastning	5,1	5,0	5,9	5,9	6,0
Medelränta kreditinstitut	1,94	1,69	1,92	1,77	1,79
Belåningsgrad	55,1	59,0	53,7	50,1	62,5
Justerad soliditet	41,4	38,4	43,8	47,0	30,6
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	107,6	109,4	106,7	109,4	100,1
Marknadskurs kapitalandelslån	103,2	94,0	90,6	97,0	84,0

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Kommentar från VD

"Höstens lyckade emissioner har skapat utrymme för fortsatt expansion och tillväxt. Redan under slutet av året förvärvade vi flera intressanta fastigheter som kompletterar fastighetsportföljen väl, vilket låg helt i linje med våra planer när vi genomförde nyemissionerna. Under maj månad avyttrade vi två fastigheter i Gävle i syfte att renodla fastighetsbeståndet. Denna transaktion frigjorde utrymme för nya förvärv och tillsammans med höstens kapitalanskaffningar kunde vi förvärva fyra fastigheter i Karlstad, en fastighet i Huddinge och ytterligare en fastighet i Nynäshamn. Nettoeffekten av dessa transaktioner är att den uthyrningsbara ytan har ökat med cirka 23 500 kvm och de kontrakterade årshyresintäkterna har ökat med cirka 25,0 MSEK."

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

Kontaktpersoner för ytterligare information

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

Per Torpare, Försäljningschef Estea AB, tfn 070 922 10 88, per.torpare@estea.se

Besök vår hemsida www.estea.se för mer information om fastighetsinvesteringar och kommande erbjudanden

Om Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Fonden har sedan starten 2015 haft målet att över tid bygga upp en portfölj av olika typer av fastigheter belägna på olika orter i Sverige, för att på så sätt uppnå en diversifiering av investeringsrisker. Förvaltare av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546). Fondens kapitalandelsbevis handlas på NDX (NGM).