



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2013

Delårsrapport januari-mars 2013

Estea AB:s helägda dotterbolag Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån noterades på NDX, Nordic Derivatives Exchange 9 april 2013. Bolaget ägde vid periodens utgång fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping.

- Den 28 mars 2013 stängdes Emission II om 35 230 KSEK.
- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2013 uppgick till 4 645 KSEK (motsvarande period föregående år saknas då ingen verksamhet bedrevs januari-mars 2012).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 208 KSEK (-).
- Marknadsvärdet på fastigheten Klädeshandlaren 15 har under perioden värderats till 148 000 KSEK vilket innebär att värdeförändringen från senaste rapportperiod uppgår till noll (-) KSEK.
- Kapitalandelslånet har värderats till 75 201 KSEK vilket innebär en värdeökning under perioden med 148 (-) KSEK vilket motsvarar 19,86 kr per kapitalandelsbevis. Kapitalandelslånet löper med en fast årlig ränta om 6,25 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp om 74 370 KSEK (-).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 14 KSEK
- Ränteutbetalning för kapitalandelslånet har skett till och med 31 mars 2013 och verkställdes 5 april.

Rapporten i sammandrag

Belopp i KSEK	2013 januari-mars	2012 januari-mars	2012 januari-december
Hyresintäkter	4 645	-	2 934
Driftnetto	2 605	-	1 799
Förvaltningsresultat	208	-	72
Resultat efter skatt	14	-	271
Fastigheter	148 000	-	148 000
Kapitalandelslån	75 201	-	75 054
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	-	6,25
Direktavkastning, %	7,1	-	7,3

- Bolagets verksamhet startades 1 november 2012 genom förvärv av fastigheten Klädeshandlaren 15. Jämförelseperioder förutom januari-december 2012 (som omfattar intäkter och kostnader för perioden november-december 2012) saknas.
- För definitioner se sidan 10.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång har likvid för Emission II erhållits och kapitalandelsbevisen om nominellt 109,6 MSEK noterades på NDX den 9 april 2013.
- Fastigheten Rosersberg 11:94 förvärvades 29 april 2013. Beräknade årliga hyresintäkter uppgår till 7,5 MSEK exklusive tillägg och rabatter.

VD har ordet

Utvecklingen under första kvartalet

Vi lämnar ett spännande första kvartal bakom oss, där vi lagt stort fokus på den löpande förvaltningen av fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping samt genomförandet av ytterligare en emission av Kapitalandelsbevis

Genom emissionen har vi skapat en starkare kapitalbas för att kunna genomföra ytterligare fastighetsförvärv. Den första emissionen genomfördes under hösten 2012 och säkerställde bolagets första fastighetsförvärv. Emissionen tillförde bolaget totalt 74,4 MSEK. Den andra emissionen slutfördes 28 mars och tillförde bolaget ytterligare 35,2 MSEK. Syftet med emissionerna var att skapa utrymme för ytterligare förvärv inom ramen för bolagets verksamhet.

Under kvartalet har vi arbetat med att identifiera potentiella förvärv, som kan komplettera den befintliga fastigheten och skapa en bra riskspridning, såväl geografiskt som branschspecifikt.

Vi gör även bedömningen att förutsättningarna för att erhålla attraktiv bankfinansiering har blivit bättre under det senaste kvartalet jämfört med hösten 2012. Bolagets målsättning är att genomsnittlig bankfinansieringen maximalt uppgår till 60-65 procent i förhållande till förvärvsvärdet, vilket kan jämföras med belåningsgraden om 53 procent vid periodens utgång.

Vi kan konstatera att koncernens nuvarande fastighet innehåller en bra sammansättning av hyresgäster och typer av lokaler, vilket ger goda förutsättningar för att vidareutveckla och förädla fastigheten. Under det innevarande kvartalet har en långsiktig plan och strategi tagits fram för att fortsätta förädla och utveckla fastigheten. Genom detta arbete hoppas vi kunna skapa en god långsiktig värdetillväxt i fastigheten och genom en aktiv förvaltning arbeta för fastighetens fortsatta utveckling.

Kapitalandelsbevisen

I den första emissionen tillfördes bolaget 74,4 MSEK, (7 437 Kapitalandelsbevis). Emission II slutfördes 28 mars 2013. På likviddagen 5 april 2013 tillfördes bolaget ytterligare 35,2 MSEK, (3 523 Kapitalandelsbevis). Kapitalandelsbevisen är från och med 9 april 2013 upptagna till handel vid NDX och handlas i poster om 10 000 kronor, där handel sker i procent (%) av nominellt värde, inklusive

upplupen kupongränta. Kupongräntan uppgår till 6,25 procent av nominellt belopp och utbetalas fyra gånger per år. Startkursen vid noteringen var 10 000 kronor per kapitalandelsbevis, motsvarande nominellt inbetalt belopp. Mer om hur kapitalandelsbevisen fungerar som investeringsinstrument går att läsa på www.estease.se.

Periodens resultat

Första kvartalet är normalt sett ett kvartal med höga kostnader för uppvärmning och elförbrukning (del av så kallade mediakostnader). Den utdragna vintern har påverkat resultatet negativt då mediakostnaderna har varit högre än budgeterat men samtidigt har lägre löpande förvaltningskostnader motverkat den ökade kostnaden för värme och elektricitet. Förvaltningsresultat om 208 KSEK är i nivå med förväntningarna.

Värdeförändringen av kapitalandelslånet uppgick till 148 KSEK motsvarande 19,86 kr per kapitalandelsbevis. Periodens resultat efter skatt uppgick till 14 KSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 4 645 KSEK under perioden. Den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterade tillägg uppgick till 1 363 kr/kvm. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till mindre än 1 procent motsvarande 147 kvm.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 2 040 KSEK motsvarande 158 kr/kvm. Perioden har inneburit högre kostnader för uppvärmning än budgeterat vilket dock har balanserats upp av att kostnader för den löpande förvaltningen har varit lägre än budgeterat.

Fastigheter

Bolaget värderar fastigheterna kvartalsvis genom interna kassaflödesanalyser förutom i samband med årsboksutet då samtliga fastigheter värderas externt av för bolaget oberoende värderingsinstitut. Orealiserade värdeförändringar under kvartalet uppgick till noll kronor (-). Årets första kvartal har kännetecknats av en fortsatt lugn transaktionsmarknad. Den generella prisbilden har varit stabil, vilket inneburit att bolagets bedömning om avkastningskravet är oförändrad i den interna värderingsanalysen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 mars 2013 uppgick till 7,1 procent.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Intäkter, kostnader och resultat

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-mars 2013. Poster inom parentes avser jämförbar period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och skulder där jämförelserna avser utgången av föregående år. Samtliga poster i resultaträkningen avseende föregående år uppgår till noll kronor då bolaget inte ägde någon fastighet eller bedrev annan verksamhet under föregående års jämförelseperiod.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 4 645 (-) KSEK. Intäkterna är indexjusterade från 1 januari 2013. Av redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader, för perioden med 954 (-) KSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99,3 procent. Hyresvärdet för vakanta ytor uppgick på årsbasis till 127 KSEK. Under perioden har lokaler med årshyra om 371 KSEK sagts upp för avflyttning. Ingen nyuthyrning har skett under perioden.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 1 904 (-) KSEK. Fastighetsskatt uppgick till 253 KSEK och baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2012. Besked om den allmänna fastighetstaxeringen förväntas erhållas under sommaren 2013. Fastighetsadministration har belastat perioden med 136 (-) KSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 461 (-) KSEK.

Finansnetto

Koncernens finansiella kostnader uppgick till 1 946 (-) KSEK och avser till största del ränta på banklån, 799 (-) KSEK och ränta på kapitalandelslån 1 146 (-) KSEK. Koncernens finansiella intäkter 10 (-) KSEK avser i sin helhet avkastning på likvida medel. Banklånet löper med kort räntebindningstid med Stibor 30 dagar som bas. Räntan uppgick vid periodens slut till 4,06 procent. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp och utbetalas kvartalsvis i efterskott.

Värdering av fastighet

Fastigheten har under perioden värderats internt. Koncernens interna värderingsmodell baseras på en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av fastighetens restvärde efter kalkylperiodens slut. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick till 148 000 (-) KSEK.

Värdeförändring av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet vilket 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 är värderat till verkligt värde. 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 skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt det vill säga härledda från prisnoteringar (nivå 2)

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

Kapitalandelslånet återfinns i nivå 3. Kapitalandelslånet värderades till 75 201 (-) KSEK vilket motsvarar en värdeökning under perioden med 148 (-) KSEK.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är från och med innevarande år 22 procent (mot 26,3 procent föregående år). Koncernen utnyttjar möjligheten till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer i fastigheter. Koncernens kvarvarande underskottsavdrag beräknas vid periodens utgång till 937 KSEK. Koncernen har oinskränkt möjlighet till koncernbidrag varför den betalda skattekostnaden beräknas till noll för perioden. Periodens skatt avser uppskjuten skatt (22 procent) med 46 (-) KSEK.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 1 901 (-) KSEK varav kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 855 (-) Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 12 228 (-) KSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick 31 mars till 1 886 KSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens finansiering består av banklån samt kapitalandelslån.

Koncernens fastighetslån löper med kort kapital- och räntebindningstid vilket bolagets styrelse för närvarande bedömer vara mest fördelaktigt. Lånet löper fram till 31 oktober 2013 med en möjlighet för bolaget att förlänga avtalet med tolv månader i taget. Avtalsmässigt måste lånet förnyas efter 31 oktober 2017. Lånet löper enligt avtal utan amortering men vid avtalade förlängningar av krediten sker amorteringar från och med november 2014. Lånets ränta är vid periodens utgång kopplat till Stibor 30 dagar och uppgick till i genomsnitt 4,02 procent vid periodens slut. Inga av bolagets krediter är av revolverande karaktär vilket innebär att bolaget inom befintligt avtal ej kan utöka lånet med redan utförda amorteringar. 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 74 370 KSEK. 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. Kapitalandelslånet värderas i enlighet med IFRS 13, Fair Value Measurements. Koncernens medelränta för räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5,1 procent (-).

Finansiella instrument

Värderingsprinciperna följer från och med innevarande år IFRS 13 vilken ersätter IAS 39. Värdering i enlighet med IFRS 13 innebär ingen förändring för koncernen vid beräkning av 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 motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader 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 bokfört värde för dessa finansiella tillgångar. Kapitalandelslån ingår i kategorin

finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, se avsnitt värdering av kapitalandelslån. Andra finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och upplupna räntekostnader. För andra finansiella skulder bedöms det redovisade värdet överensstämma med verkligt värde.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2012. Ingen förändring i riskbedömningen har påverkat koncernen under perioden.

Transaktioner med närstående

Under perioden har samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterföretag genomförts på marknadsmässiga villkor. Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

Moderbolaget

Moderbolaget äger vid periodens slut aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets intäkter består av tjänster tillhandhållna dessa dotterföretag. Omsättningen uppgår under perioden till 1 019 (-) KSEK. Per 31 mars 2013 uppgick likvida medel till 5 349 (5 053) KSEK.

Händelser efter periodens slut

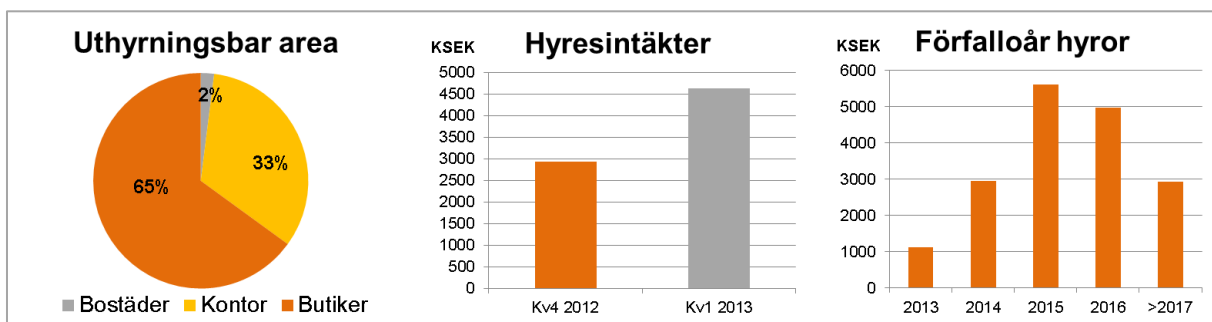
Efter periodens utgång har likvid för Emission II erhållits och kapitalandelsbevis (10 960 kapitalandelsbevis) om nominellt 109,6 MSEK noterades på NDX, Nordic Derivatives Exchange, den 9 april 2013.

Fastigheten Rosersberg 11:94 förvärvades 29 april 2013. Beräknade årliga hyresintäkter uppgår till cirka 7,5 MSEK exklusive tillägg och hyresrabatter.

Fastighetsbeståndet

Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) förvärvade 1 november 2012 fastigheten Nyköping Klädeshandlaren 1 vilken är en centrumfastighet i centrala Nyköping. Fastigheten omfattar cirka 13 000 kvadratmeter (kvm) uthyrbar area varav

cirka 8 300 kvm omfattar butik- och restaurangytor, cirka 330 kvm bostäder samt kontorsytor om cirka 4 300 kvm. De största hyresgästerna är Intersport, Kappahl och Clas Ohlson vilka förhyr cirka 30 procent av fastighetens totala uthyrbara area.



Investeringar

Koncernen har under perioden inte förvärvat eller avyttrat fastigheter. Inga investeringar utöver löpande drift- och underhållsåtgärder har genomförts.

Fastighetsvärde

Koncernen redovisar fastigheter till verkligt värde och per 31 mars 2013 är koncernens fastighet värderad internt med kassaflödesanalys som värderingsmetod. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av fastighetens restvärde efter kalkylperiodens slut. I samband med utgivande av Prospekt om Emission II genomfördes en extern värdering av fastigheten

Klädeshandlaren 15. Värderingen är genomförd av VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB. Som stöd till den upprättade interna värderingen har den externa värderingen legat till grund. Värderingskalkylen beaktar förändringar i fastigheten och förändringar i marknaden för liknande objekt. Som underlag till den interna kalkylen har en inflation om 2 procent antagits samt en kalkylränta för eget kapital om nominellt 8 procent. Direktavkastningskravet har i kalkylen beräknats till 7,1 procent. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick vid periodens slut till 148 000 (-) KSEK.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012 jan-dec*
Hyresintäkter	4 645	-	2 934
Driftkostnader	-1 651	-	-879
Underhållskostnader	-	-	-
Fastighetsskatt	-253	-	-166
Fastighetsadministration	-136	-	-90
Driftnetto	2 605	-	1 799
Central administration	-461	-	-390
Finansiella intäkter	10	-	10
Finansiella kostnader	-1 946	-	-1 347
Summa	-2 396	-	-1 727
Förvaltningsresultat	208	-	72
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastighet	-	-	983
Värdeförändring finansiella instrument**	-148	-	-684
Resultat före skatt	60	-	371
Skatt	-46	-	-100
Periodens / årets resultat	14	-	271
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens / årets totalresultat	14	-	271

* Perioden omfattar endast intäkter och kostnader för 2 månader.

** Avser kapitalandelslån. Negativ värdeförändring innebär att värdet på kapitalandelslånet har ökat, dvs. posten avser resultatandel tillhörande innehavare av kapitalandelsbevis.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013 jan-mars	2012 jan-dec*
Direktavkastning, %	7,1	7,3
Överskottsgrad, %	56	61
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,0	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100
Uthyrningsbar area, kvm	12 912	12 912
Hyresvärde, KSEK	17 728	17 486
Finansiella nyckeltal		
Avkastning eget kapital, %	10,0	22,9
Avkastning kapitalandelslån, %	6,4	7,2
varav fast ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25
Medelränta, banklån, %	4,02	4,26
Belåningsgrad, %	53,4	53,4
Räntetäckningsgrad, gånger	1,11	1,05
Soliditet	1,2	1,1
Justerad soliditet	46,5	47,1

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	2013 31 mars	2012 31 mars	2012 31 december
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	148 000	-	148 000
Uppskjuten skattefordran	-	-	13
Kortfristiga fordringar	5 338	-	4 810
Kassa och bank	12 228	500	10 327
Summa tillgångar	165 566	500	163 150
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 885	500	1 871
Uppskjuten skatteskuld	33	-	-
Räntebärande skulder	154 202	-	154 054
Ej räntebärande skulder	9 446	-	7 225
Summa eget kapital och skulder	165 566	500	163 150
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	79 000	-	79 000
Eventualförpliktelser	-	-	-

Förändring i eget kapital

Belopp i KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet Kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid periodens början	-	-	-	-
Teckning av aktier	500	-	-	500
Nyemission	500	-	-	500
Villkorat aktieägartillskott	-	600	-	600
Totalresultat sept2011-dec2012	-	-	271	271
Eget kapital 2012-12-31	1 000	600	271	1 871
Totalresultat jan-mars 2013	-	-	47	14
Eget kapital 2013-03-31	1 000	600	318	1 885

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	2013 jan-mars	2011/2012 sept-dec
Resultat före skatt	61	371
Värdoförändringar på finansiella instrument	148	684
Värdoförändringar på fastigheter	-	-983
Betald/erhållen skatt	-	-
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	209	72
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-529	-4 809
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	2 221	7 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 901	2 374
Investeringar i fastigheter	-	-147 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-147 017
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	1 000
Erhållna aktieägartillskott	-	600
Upptagna lån	-	153 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	154 970
Periodens kassaflöde	1 901	10 327
Kassa och bank periodens ingång	10 327	-
Kassa och bank vid periodens utgång	12 228	10 327

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 KSEK	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012 jan-dec
Intäkter	1 019	-	146
Kostnader	-405	-	-253
Finansnetto	-952	-	-638
Resultat före skatt	-338	-	-745
Skatt	74	-	164
Periodens resultat	-264	-	-581
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-264	-	-581

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	31 mars 2013	31 mars 2012	31 dec 2012
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	51 431	-	51 431
Fordringar koncernföretag	12 603	-	12 603
Uppskjutna skattefordringar	238	-	164
Övriga tillgångar	8 078	-	7 209
Kassa och bank	5 349	500	5 053
Summa tillgångar	77 699	500	76 460
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	755	500	1 019
Räntebärande skulder	74 370	-	74 370
Ej räntebärande skulder	2 574	-	1 071
Summa eget kapital och skulder	77 699	500	76 460
Ställda panter och säkerheter	-	-	-
Ansvarsförbindelser (borgen dotterföretag)	79 000	-	79 000

Redovisningsprinciper

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). 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. Nya eller reviderade IFRS standarder eller tolkningar av IFRIC som trätt i kraft sedan 1 januari 2013 har utöver ytterligare upplysningar avseende finansiella instrument till följd av den nya IFRS 13 inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- och balansräkningar.

---o0o---

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Stockholm 2013-04-30

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Styrelsen

Kalendarium

Årsmöte	29 maj 2013
Halvårsrapport januari-juni 2013	30 augusti 2013
Delårsrapport januari-september 2013	25 november 2013
Bokslutskommuniké 2013	28 februari 2014

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 marknadschef Leif Hansen telefon 08-679 05 00.

Definitioner Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, %

Årets 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, %

Ränta på kapitalandelslån med tillägg för årets 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.

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.

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

Estea Sverigefastigheter 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