



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2013

Delårsrapport januari-juni 2013

Estea AB:s helägda dotterbolag Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån handlas på NDX, Nordic Derivatives Exchange sedan 9 april 2013. Bolaget ägde vid periodens utgång fastigheterna Klädeshandlaren 15 i Nyköping samt Rosersberg 11:94 i Sigtuna kommun.

- Den 9 april upptogs kapitalandelslånet till handel på NDX.
- Hyresintäkterna för perioden januari-juni 2013 uppgick till 10 029 KSEK (motsvarande period föregående år saknas då ingen verksamhet bedrevs januari-juni 2012).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 576 KSEK (-).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 344 KSEK (-).
- Kapitalandelslånet har, i linje med IFRS 13, värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 105 168 KSEK (-) vilket innebär en värdeförändring under perioden med 5 066 (-) KSEK (se "värdeförändring finansiella instrument" i resultaträkningen).
- Periodens resultat uppgick till 7 009 KSEK (-).
- Ränteutbetalning, med 1 923 KSEK, för kapitalandelsbevisen per 31 mars verkställdes 5 april.
- Fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:94 förvärvades per 29 april 2013.

Rapporten i sammandrag

Belopp i KSEK	2013 januari-juni	2012 januari-juni	2012 januari-december
Hyresintäkter	10 029	-	2 934
Driftnetto	6 327	-	1 799
Förvaltningsresultat	576	-	72
Resultat efter skatt	7 009	-	271
Fastigheter	247 000	-	148 000
Kapitalandelslån	105 168	-	75 054
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	-	6,25
Direktavkastning*, %	6,4	-	7,3

- Bolagets verksamhet startades 1 november 2012 genom förvärv av fastigheten Klädeshandlaren 15. 29 april 2013 förvärvades fastigheten Rosersberg 11:94. Jämförelseperioder förutom januari-december 2012 (som omfattar intäkter och kostnader för perioden november-december 2012) saknas.
- * Driftnetto efter avdrag för hyresrabatter justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Hyresrabatten upphör 28 februari 2014. Utan hyresrabatten uppgår direktavkastningen till 7,4 procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ränta på kapitalandelsbevisen är utbetald 5 juli 2013.
- Efter periodens utgång har bolaget tagit beslut om att emittera ytterligare Kapitalandelsbevis (Emission III) om maximalt 40,4 MSEK upp till fullt låneprogram om 150 MSEK.
- Efter periodens utgång har banklån om 87 MSEK förlängts med oförändrade villkor.

VD har ordet

Utvecklingen under andra kvartalet

Bolaget har under årets andra kvartal fortsatt med den verksamhet som inleddes, under hösten, med förvärvet av Klädeshandlaren 15 i Nyköping. Under kvartalet har bolaget genomfört ett kompletteringsförvärv som ett led i den kapitalanskaffning som genomfördes i slutet av mars samt fortsatt utvecklingen och förvaltningen av fastigheten i Nyköping.

Arbetet med att identifiera och utvärdera ett lämpligt tilläggsförvärv som skulle komplettera det initiala fastighetsförvärvet, resulterade i att Bolaget genom dotterbolag, förvärvade fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna kommun. Fastigheten är belägen i ett av Sveriges, just nu, mest expansiva logistikområden. Vår bedömning är att fastigheten uppfyller de krav som idag ställs på en effektiv logistikbyggnad. Byggnadens tekniska förutsättningar och geografiska läge i kombination med en bra sammansättning av hyresgäster, stärker vår tro om att fastigheten kan utvecklas väl under de närmaste åren.

Utvecklingen av fastigheten Klädeshandlaren 15, fortlöper enligt plan och under juli månad omförhandlades två större hyresavtal. Båda hyresavtalen börjar löpa från och med årsskiftet. Vi ser en svagt positiv trend i intresset för nyuthyrning, antal förfrågningar på vakanta lokaler och expansion i befintliga lokaler, även om det är för tidigt att dra några slutsatser att det är en ihållande trend.

Vi kan konstatera att koncernens nuvarande fastigheter innehåller en bra sammansättning av hyresgäster och typer av lokaler, vilket ger goda förutsättningar för att vidareutveckla och förädla fastigheterna.

Under andra kvartalet har vi börjat implementera delar av den långsiktiga plan och strategi som framtagits för att utveckla våra fastigheter, och i synnerhet fastigheten i Nyköping. Genom detta arbete hoppas vi kunna skapa en god långsiktig värdetillväxt i fastigheten och genom en aktiv förvaltning arbeta för fastigheternas fortsatta utveckling.

Vi ser fortsatt goda möjligheter till förvärv på fastighetsmarknaden. 2013 inleddes med låg transaktionsaktivitet men denna har nu ökat, fram till och med halvårsskiftet har transaktioner för 43 miljarder kronor genomförts. Investerarnas intresse för högkvalitativa fastigheter på attraktiva delmarknader har avspeglats genom sjunkande direktavkastningskrav. Sekundära segment har haft

en god utveckling under året. Vi tror att denna trend kommer att fortsätta, vilket vi bl.a. ser genom att pensionsbolagen succesivt börjar söka sig utanför storstadsregionerna, detta tror vi kommer leda till en ökad efterfrågan på bra objekt i dessa områden och med högre priser till följd. Detta i kombination med att förutsättningarna för att erhålla en attraktiv bankfinansiering har förbättrats ytterligare, har resulterat i att styrelsen i Bolaget beslutat att genomföra ytterligare en emission av kapitalandelsbevis under hösten 2013.

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, (3 518 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, exklusive 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.estea.se.

Periodens resultat

Förvaltningsresultatet under andra kvartalet ökade till följd av lägre driftkostnader och tillkommande intäkter från fastigheten Rosersberg 11:94. Inledningen av kvartalet påverkades dock negativt av att även april var kallare än normalt, vilket resulterat i högre kostnader för uppvärmning och elförbrukning (del av så kallade mediakostnader). Den utdragna vintern har påverkat halvårsresultatet negativt då mediakostnaderna har varit högre än budgeterat men har motverkats av lägre löpande förvaltningskostnader. Förvaltningsresultat om 576 KSEK är i nivå med förväntningarna.

Värdeförändring på fastigheter och kapitalandelslånet med totalt 8 558 KSEK gör att bolaget redovisar ett resultat efter skatt om 7 009 KSEK.

Fastigheter

I delårsrapporten för januari-juni 2013 har extern värdering skett. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 3 344 KSEK.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Resultat, balans och kassaflöde

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-juni 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. Segmentsredovisning saknas då koncernen endast äger två fastigheter och uppföljning endast sker på aggregerad nivå.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 10 029 (-) 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 1 849 (-) KSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 92,0 procent vilken påverkas av lämnade hyresrabatter och hyresbortfall för vakanta ytor. Hyresvärdet för vakanta ytor uppgår på årsbasis till 655 KSEK. Under perioden har lokaler med årshyra om 55 KSEK nyuthyrts och lokaler med årshyra om 595 KSEK har förlängts i förtid. Inga uppsägningar har skett under perioden.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 2 792 (-) KSEK. Fastighetsskatt uppgick till 636 KSEK och baseras på fastighetens taxeringsvärde år 2013. Fastighetsadministration har belastat perioden med 273 (-) KSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 886 (-) KSEK.

Finansnetto

Koncernens finansiella kostnader uppgick till 4 911 (-) KSEK och avser ränta på banklån, 2 058 (-) KSEK och ränta på kapitalandelslån 2 853 (-) KSEK. Koncernens finansiella intäkter 46 (-) KSEK avser i sin helhet avkastning på likvida medel. Banklånen löper med kort räntebindningstid. Medelräntan på koncernens banklån uppgick vid periodens slut till 3,95 procent. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp, 109 550 KSEK, och utbetalas kvartalsvis i efterskott. Medelräntan på koncernens samtliga räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 4,97 procent.

Värdeförändring av fastigheter

Fastigheterna har under perioden värderats externt. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick till 247 000 (-) KSEK vilket innebär en redovisad värdeförändring om 3 344 KSEK.

Värdeförändring av finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet vilket redovisas som finansiell skuld värderat till verkligt värde via resultaträkningen. 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).
- Kapitalandelslånet redovisas enligt nivå 1. Kapitalandelslånet värderades till 105 168 (-) KSEK vilket motsvarar en värdeförändring under perioden med 5 066 (-) 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 1 151 KSEK. Koncernen har inte avdragsrätt för koncernbidrag i det för året förvärvade bolaget inkluderande fastigheten Rosersberg 11:94 varför koncernen under år 2013 kommer att belastas av skatt. Periodens skatt avser uppskjuten skatt (22 procent) med 1 977 (-) KSEK.

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 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 dessa finansiella skulder bedöms det redovisade värdet överensstämma med verkligt värde.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick 30 juni till 8 880 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. Lånens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick vid periodens utgång till 3,5 månader. Lånen löper enligt avtal utan amortering men vid avtalade förlängningar av krediten sker amorteringar från och med juli 2014. Medelräntan vid periodens utgång uppgick till 3,95 procent. 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 kapitalandelslån har koncernen en långfristig finansiering fram till utgången av år 2019. Kapitalandelslån löper med en fast ränta om 6,25 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid periodens utgång uppgick till 109 550 KSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslån är kopplat till koncernens sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp. Kapitalandelslån värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Koncernens medelränta för räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4,97 procent (-).

Kapitalandelslån

Koncernen har vid periodens utgång upptagit ett kapitalandelslån om totalt 109,6 MSEK. Kapitalandelslån löper med en årlig ränta om 6,25 procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. Den effektiva årsräntan uppgår till cirka 6,4 procent. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslån till

verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslån redovisas till slutkursen vid periodens utgång. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen som "Värdeförändring finansiella instrument". Periodens värdeförändring har påverkat resultatet positivt med 5 066 KSEK. Ränta beräknas på nominellt erhållet belopp 109,6 MSEK. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som Finansiella kostnader och uppgick under perioden till 2 853 KSEK. Koncernens återbetalnings-skyldighet av kapitalandelslån förändras inte med de orealiserade värdeförändringar som redovisas i resultaträkningen och som i balansräkningen påverkar kapitalandelslånets redovisade värde. För mer information om Ränta, Räntebetalningsdagar och Återbetalning se Allmänna Villkor för Estea Kapitalandelslån 2012:1 med ISIN nr. SE0004867331.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -1 476 (-) KSEK. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 000 (-). Investeringar i fastigheter har påverkat kassaflödet med -95 656 KSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten med 93 180 KSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 8 851 (-) KSEK.

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. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna i 2012 års årsredovisning i not 19, sid 24.

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 tillhandahållna dessa dotterföretag. Omsättningen uppgick under perioden till 1 331 (-) KSEK. Per 30 juni 2013 uppgick likvida medel till 2 850 (5 053) KSEK.

Händelser efter periodens slut

Efter periodens utgång har Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) tagit beslut om att emittera ytterligare kapitalandelsbevis (Emission III) om maximalt 40,4 MSEK upp till fullt låneprogram om 150 MSEK.

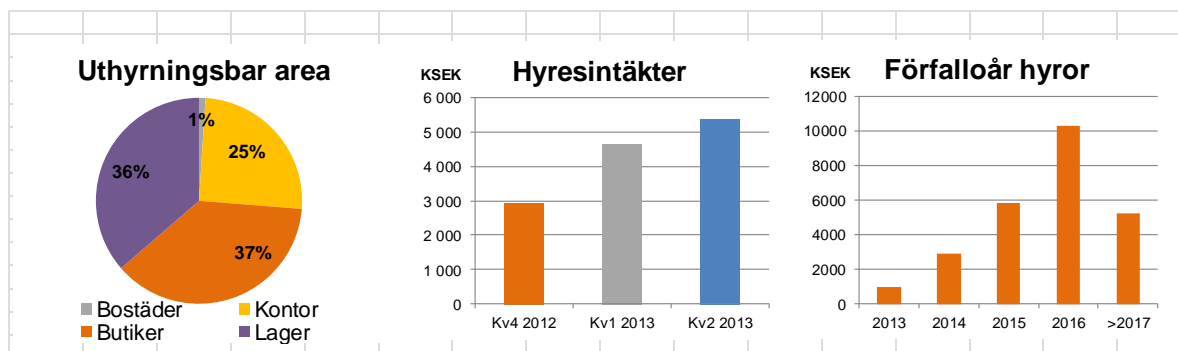
Prospektet är inskickat till Finansinspektionen och prospektet förväntas bli godkänt under vecka 36. Ränta till innehavare av kapitalandelsbevis har utbetalts per 5 juli 2013 med 1 923 KSEK. Efter periodens utgång har fastighetslån om 87 MSEK förlängts till oktober 2014.

Fastighetsbeståndet

Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) förvärvade 1 november 2012 fastigheten Nyköping Klädeshandlaren 15 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 4 300 kvm kontorsytor. De största hyresgästerna är Intersport, Kappahl och Clas Ohlson vilka förhyr cirka 30 procent av fastighetens totala uthyrbara area.

29 april 2013 förvärvades, genom bolagsförvärv, fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:94. Fastigheten

är en lagerfastighet i Rosersbergs Industriområde. Totalt omfattar fastigheten cirka 9 400 kvm uthyrbar area varav cirka 8 000 kvm lagerytor och 1 400 kvm kontorsytor. Hyresgäster är Gourmet Gruppen Sverige AB, Expohouse Sweden AB och MMC Bilar Sverige AB. Fastigheten var vid förvärvstillfället fullt uthyrd. För att finansiera förvärvet har bolaget, förutom fastighetslån från svensk bank om 50 MSEK även emitterat nya kapitalandelsbevis (Emission II), vilket tillförde bolaget 35,2 MSEK.



Fastighetsvärde

Varje fastighet i koncernen externvärderas minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. Koncernens fastigheter har värderats externt per 30 juni 2013. Båda fastigheterna är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick vid periodens utgång till 247 MSEK

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012 jan-dec*
Hyresintäkter	5 384	-	10 029	-	2 934
Driftkostnader	-1 120	-	-2 771	-	-879
Underhållskostnader	-22	-	-22	-	-
Fastighetsskatt	-383	-	-636	-	-166
Fastighetsadministration	-137	-	-273	-	-90
Driftnetto	3 722	-	6 327	-	1 799
Central administration	-425	-	-886	-	-390
Finansiella intäkter	36	-	46	-	10
Finansiella kostnader	-2 965	-	-4 911	-	-1 347
Summa	-3 354	-	-5 751	-	-1 727
Förvaltningsresultat	368	-	576	-	72
Värdeförändringar					
Värdeförändring fastighet	3 344	-	3 344	-	983
Värdeförändring finansiella instrument	5 214	-	5 066	-	-684
Resultat före skatt	8 926	-	8 986	-	371
Skatt	-1 931	-	-1 977	-	-100
Periodens / årets resultat	6 995	-	7 009	-	271
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat	6 995	-	7 009	-	271

* Resultatet omfattar endast intäkter och kostnader för 2 månader.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012 jan-dec*
Direktavkastning, %	6,6	-	6,4	-	7,3
Överskottsgrad, %	69	-	63	-	61
Genomsnittlig kontraktstid, år	1,9	-	1,9	-	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	-	92	-	100
Uthyrningsgrad yta, %	98	-	98	-	100
Uthyrningsbar area, kvm	22 359	-	22 359	-	12 912
Hyresvärde, KSEK	27 561	-	27 561	-	17 486
Finansiella nyckeltal					
Avkastning eget kapital, %	130,1	-	130,4	-	22,9
Avkastning kapitalandelslån, %	8,2	-	8,3	-	7,2
varav fast ränta kapitalandelslån, %	6,25	-	6,25	-	6,25
Medelränta, banklån, %	3,95	-	3,95	-	4,26
Belåningsgrad, %	55,5	-	55,5	-	53,4
Räntetäckningsgrad, gånger	1,12	-	1,12	-	1,05
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,65	-	2,67	-	2,49
Soliditet	3,4	100	3,4	100	1,1
Justerad soliditet	43,0	100	43,0	100	47,1

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	2013	2012	2012
	30 juni	30 juni	31 december
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	247 000	-	148 000
Uppskjuten skattefordran	-	-	13
Kortfristiga fordringar	9 373	-	4 810
Kassa och bank	8 851	500	10 327
Summa tillgångar	265 224	500	163 150
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 880	500	1 871
Uppskjuten skatteskuld	1 964	-	-
Långfristigt kapitalandelslån	105 168	-	75 054
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	137 000	-	79 000
Övriga kortfristiga skulder	12 212	-	7 225
Summa eget kapital och skulder	265 224	500	163 150
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	150 000	-	79 000
Eventualförpliktelser	-	-	-

Förändring i eget kapital

Belopp i KSEK	Aktiekapital	Intjänade	vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
		Övrigt tillskjutet 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-juni 2013	-	-	7 009	7 009
Eget kapital 2013-06-30	1 000	600	7 280	8 880

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	2013	2013	2012
	april-juni	jan-juni	jan-dec*
Resultat före skatt	8 926	8 986	371
Värdeförändringar på finansiella instrument	-5 214	-5 066	684
Värdeförändringar på fastigheter	-3 344	-3 344	-983
Betald/erhållen skatt	-	-	-
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	368	576	72
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-4 034	-4 563	-4 890
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	2 765	4 987	7 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-901	1 000	2 374
Investeringar i fastigheter	-95 656	-95 656	-147 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 656	-95 656	-147 017
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	1 000
Erhållna aktieägartillskott	-	-	600
Upptagna lån	93 180	93 180	153 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93 180	93 180	154 970
Periodens kassaflöde	-3 377	-1 476	10 327
Kassa och bank periodens ingång	12 228	10 327	10 327
Kassa och bank vid periodens utgång	8 851	8 851	10 27

*Kassaflödet omfattar endast 2 månader.

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	2012	2013	2012	2012
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Intäkter	312	-	1331	-	146
Kostnader	-334	-	-739	-	-253
Finansnetto	-1 290	-	-2 242	-	-638
Resultat efter finansiella poster	-1 312	-	-1 650	-	-745
Värdeförändringar					
Värdeförändring aktier	4 321	-	5 181	-	1 383
Värdeförändring finansiella instrument	5 212	-	5 065	-	-684
Resultat före skatt	8 221	-	8 596	-	-46
Skatt	-857	-	-751	-	314
Periodens resultat	7 364	-	7 845	-	268
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	7 364	-	7 845	-	268

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	30 juni	30 juni	31 dec
	2013	2012	2012
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	85 286	-	52 814
Fordringar koncernföretag	30 289	-	12 603
Uppskjutna skattefordringar	-	-	314
Kortfristiga fordringar	3 698	-	7 209
Kassa och bank	2 850	500	5 053
Summa tillgångar	122 123	500	77 993
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 713	500	1 868
Uppskjuten skatteskuld	437	-	-
Långfristigt kapitalandelslån	105 168	-	75 054
Övriga kortfristiga skulder	6 805	-	1 071
Summa eget kapital och skulder	122 123	500	77 993
Ställda panter och säkerheter	-	-	-
Ansvarsförbindelser (borgen dotterföretag)	87 000	-	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 tillämpar samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget redovisar från och med delårsboks slutet 30 juni 2013 samtliga finansiella tillgångar inklusive andelar i koncernföretag samt finansiella skulder till verkligt värde. Jämförelsetalen har justerats utifrån den nya principen. Omräkningen av jämförelseåret har ökat moderbolagets egna kapital med 849 KSEK till 1 868 KSEK per 31 december 2012. 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.

Undertecknade 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 2013-08-29

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Cecilia Wennerholm
Styrelseledamot

Bertil Åberg
Styrelseledamot

Revisors granskningsrapport

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), org nr 556865-2894

Till styrelsen,

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) per 30 juni 2013 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 augusti 2013

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

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, %

Årsränta 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.

Justerad räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i relation till räntekostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet.

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

Delårsrapport januari-september 2013
Bokslutskommuniké 2013

25 november 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.

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