



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVRIGEFÅSTIGHETER 2 ÅB (PUBL)
DELÅRSRÅPPORT Januari – September 2013

Delårsrapport januari-september 2013

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.

- Hyresintäkterna för perioden januari-september 2013 uppgick till 15 749 KSEK (motsvarande period föregående år saknas då ingen verksamhet bedrevs januari-september 2012).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 767 KSEK (-).
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 247 MSEK. Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 849 (-) KSEK.
- Kapitalandelslånet har, i linje med IFRS 13, värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 109 057 KSEK (-) vilket innebär en värdeförändring under perioden med 1 226 (-) KSEK (se "värdeförändring finansiella instrument" i resultaträkningen).
- Periodens resultat uppgick till 2 949 KSEK (-).
- Ägarna till kapitalandelsbevisen erhöll ränta den 5 juli. Ränteersättningen, vilken uppgick till 1 801 KSEK, avsåg perioden 1 april till 5 juli. Räntan på årsbasis uppgår till 6,25 procent.
- Under perioden har banklån om 87 MSEK förlängts på oförändrade villkor.

Rapporten i sammandrag

Belopp i KSEK	2013	2012	2012
	januari-september	januari-september	januari-december
Hyresintäkter	15 749	-	2 934
Driftnetto	10 255	-	1 799
Förvaltningsresultat	767	-	72
Resultat efter skatt	2 949	-	271
Fastigheter	247 000	-	148 000
Kapitalandelslån	109 057	-	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. Per den 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 7,3 procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ränta på kapitalandelsbevisen utbetalades i enlighet med lånevillkoren den 7 oktober 2013.
- Efter periodens utgång har bolaget emitterat ytterligare Kapitalandelsbevis (Emission III) om totalt 27,3 MSEK.

VD har ordet

Utvecklingen under tredje kvartalet

Förvaltningsresultatet under årets första nio månader uppgick till 767 KSEK, och under det tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 191 KSEK. Det operativa kassaflödet i Bolaget uppgick till 191 KSEK. Det faktiska resultatet ligger i nivå med förväntningarna.

Utvecklingen av fastigheten Klädeshandlaren 15, fortlöper enligt plan och under oktober färdigställdes ombyggnationen åt hyresgästen, Sandy's, och i samband med detta tecknades ett nytt 10 årigt hyresavtal med en årlig hyra som ökar befintliga hyresintäkter med 259 KSEK på årsbasis. Vi känner att intresset att hyra lokaler i fastigheten är starkt, vilket bekräftas av dels förfrågningar på vakanta lokaler och dels expansion i befintliga lokaler. Implementeringen av den långsiktiga planen och strategin avseende fastigheten fortsätter och vi kommer initialt fokusera på investeringar som innebär besparingar avseende fastighetens drift. Genom detta arbete hoppas vi kunna skapa en god långsiktig värdetillväxt i fastigheten och genom en aktiv förvaltning arbeta för fastighetens fortsatta utveckling.

Fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna, utvecklas även den enligt plan. Förvaltningen av denna fastighet skiljer sig mot den typen av förvaltning som krävs i Klädeshandlaren 15, genom att en större del av ansvaret men också kostnaden för underhåll och drift faller på hyresgästerna. I samband med övertagandet har vi genomfört några mindre underhållsåtgärder för att säkerställa dels fastighetens långsiktiga drift och dels trivseln hos våra hyresgäster. Åtgärderna som får betraktas som extraordinära belastar resultatet under perioden med 93 KSEK.

Sammanfattningsvis kan vi 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.

Transaktionsmarknaden fortsätter att utvecklas väl, vi ser fortsatt goda möjligheter till kompletteringsförvärv, dock märker vi av att intresset har ökat i de segment vi primärt fokuserar på och äger fastigheter inom. Ett tecken på detta är den senaste externa värderingen av Klädeshandlaren 15, som uppgick till 152,0 (148,0 vid utgången av föregående år) MSEK. Investerarnas intresse för högkvalitativa fastigheter på attraktiva delmarknader, har fortsatt att öka och avspeglas genom sjunkande direktavkastningskrav. Utvecklingen inom de sekundära segmenten har

varit god och vi tror att denna trend kommer att fortsätta, vilket vi bland annat ser genom att pensionsbolagen succesivt börjar söka sig utanför storstadsregionerna. Detta tror vi kommer leda till en ytterligare ökad efterfrågan på bra objekt i dessa områden och med högre priser till följd.

Händelser efter periodens utgång

Bolaget slutförde efter periodens utgång en tredje emissionen av kapitalandelsbevis, som totalt tillförde Bolaget ytterligare 27,3 MSEK. Totalt var det 517 investerare som tecknade kapitalandelsbevisen. I och med detta kommer Bolaget att kunna genomföra ytterligare fastighetsförvärv och uppnå en ännu större diversifiering av risken i underliggande fastigheter.

David Ekberg

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Resultat, balans och kassaflöde

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 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 15 749 (-) 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 2 670 (-) KSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 97,6 procent. Hyresvärdet för vakanta ytor uppgår på årsbasis till 633 KSEK.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 4 099 (-) KSEK. Fastighetsskatt uppgick till 1 000 (-) KSEK och baseras på fastighetens taxeringsvärde år 2013. Fastighetsadministration har belastat perioden med 395 (-) KSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 1 440 (-) KSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till 8 048 (-) KSEK och avser ränta på banklån, 3 523 (-) KSEK och ränta på kapitalandelslånet 4 580 (-) KSEK. Koncernens finansiella intäkter 55 (-) KSEK avser i sin helhet avkastning på likvida medel. Banklånen löper med kort räntebindningstid. Medelräntan på koncernens banklån uppgick vid periodens slut till 3,91 procent. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp, 109 600 KSEK, och utbetalas kvartalsvis i efterskott. Medelräntan på koncernens samtliga räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 4,95 procent.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 849 (-) 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, som handlas på NDX, Nordic Derivatives Exchange, 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 109 057 (75 054) KSEK vilket motsvarar en värdeförändring under perioden med 1 226 (-) 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 9 169 KSEK. Periodens skatt avser i sin helhet uppskjuten skatt (22 procent) och uppgick till 894 (-) 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. Kapitalandelslånet ingår i kategorin finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, se avsnitt Värdeförändring av finansiella instrument. Andra finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut, leverantörs-

skulder, 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 september till 4 820 (1 871) KSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens finansiering består av banklån samt kapitalandelslån. Koncernens banklån löper med kort kapital- och räntebindningstid vilket bolagets styrelse för närvarande bedömer vara mest fördelaktigt. Lånens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick vid periodens utgång till 6,7 (10,0) månader. Lånen löper enligt avtal utan amortering men vid avtalade förlängningar av krediterna sker amorteringar från och med juli 2014. Medelräntan vid periodens utgång uppgick för banklånen till 3,91 procent. Inga av bolagets krediter är av revolverande karaktär vilket innebär att bolaget inom befintliga avtal ej kan utöka lånen 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 109 600 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, Värdering till verkligt värde. Koncernens medelränta för räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4,95 procent.

Kapitalandelslån

Koncernen har vid periodens utgång upptagit ett kapitalandelslån om totalt 109,6 (74,4) MSEK. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 (6,25) procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. Den effektiva årsräntan uppgår till cirka 6,4 procent. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslånet till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid periodens utgång. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen som Värdeförändring finansiella instrument. Periodens värdeförändring har påverkat resultatet positivt med 1 226 KSEK. Ränta beräknas på nominellt erhållet belopp 109,6 (74,4) MSEK. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som Finansiella kostnader och uppgick under perioden till 4 580 KSEK. Koncernens återbetalnings-skyldighet av kapitalandelslånet förändras inte med

de realiserade 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 244 (-) KSEK. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 164 (-). Investeringar i fastigheter har påverkat kassaflödet med -97 150 (-) KSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten med 93 230 (-) KSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 10 571 (10 327) 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. Utvecklingen i Sverige och marknader i Europa har haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Även i USA har marknaden varit fortsatt svag. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2012 kvarstår. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna i 2012 års årsredovisning i not 19, sid 24.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal och sker på marknadsmässiga villkor. För koncerninterna lån debiteras ränta. Under perioden har samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag genomförts på marknadsmässiga villkor. Inga övriga 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 dotterbolag. Omsättningen uppgick under perioden till 1 688 (-) KSEK. Per 30 september 2013 uppgick likvida medel till 2 004 (5 053) KSEK.

Händelser efter periodens slut

Efter periodens utgång har Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) emitterat ytterligare kapitalandelsbevis (Emission III) om 27,3 MSEK. Efter emissionen uppgår nominellt erhållet belopp för kapitalandelsbevisen till 136,9 MSEK. Ränta till innehavare av kapitalandelsbevis har utbetalts per 7 oktober 2013 med 1 727 KSEK.

Fastighetsbeståndet

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 2 (-) fastigheter med en uthyrningsbar area om 22 400 kvm. Koncernen äger Klädeshandlaren 15 vilken är en centrumfastighet i centrala Nyköping samt fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:94 vilken är en logistikfastighet i Rosersbergs moderna logistikområde. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive bostäder uppgick till 2,3 (-) år. Under perioden juli-september har hyresavtal omfattandes cirka 2 100 kvm förlängts. Hyresintäkterna för de förlängda avtalen uppgår årligen till cirka 2,9 MSEK. Kontrakterade årshyror uppgår vid periodens slut till 25,4 MSEK. För att finansiera förvärvet av Rosersberg 11:94 har bolaget, förutom fastighetslån från svensk bank om 50,0 MSEK även emitterat nya kapitalandelsbevis (Emission II), vilket tillförde bolaget 35,2 MSEK.

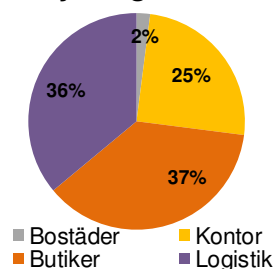
Investeringar

Estea Sverigefastigheter förvärvade Rosersberg 11:94 i april. Under perioden juli-september har koncernen investerat 1 497 (-) KSEK i befintliga fastigheter. Samtliga investeringar är gjorda i samband med nytecknade hyresavtal.

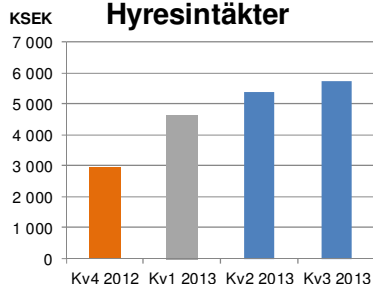
Fastighetsvärde

Varje fastighet i koncernen externvärderas minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. Koncernens fastigheter har värderats internt per 30 september 2013. Båda fastigheterna är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick vid periodens utgång till 247,0 MSEK.

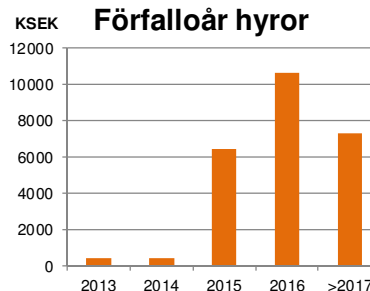
Uthyrningsbar area



Hyresintäkter



Förfalloår hyror



Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec*
Hyresintäkter	5 720	-	15 749	-	2 934
Driftkostnader	-1 231	-	-4 002	-	-879
Underhållskostnader	-75	-	-97	-	-
Fastighetsskatt	-364	-	-1 000	-	-166
Fastighetsadministration	-122	-	-395	-	-90
Driftnetto	3 928	-	10 255	-	1 799
Central administration	-554	-	-1 440	-	-390
Finansiella intäkter	9	-	55	-	10
Finansiella kostnader	-3 192	-	-8 103	-	-1 347
Summa	-3 737	-	-9 488	-	-1 727
Förvaltningsresultat	191	-	767	-	72
Värdeförändringar					
Värdeförändring fastighet	-1 495	-	1 849	-	983
Värdeförändring finansiella instrument	-3 840	-	1 226	-	-684
Resultat före skatt	-5 144	-	3 843	-	371
Skatt	1 083	-	-894	-	-100
Periodens / årets resultat	-4 061	-	2 949	-	271
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat	-4 061	-	2 949	-	271

* Resultatet omfattar endast intäkter och kostnader för 2 månader.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec*
Direktavkastning, %	6,4	-	7,3
Överskottsgrad, %	69	-	61
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,3	-	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	-	100
Uthyrningsgrad yta, %	98	-	100
Uthyrningsbar area, kvm	22 354	-	12 912
Hyresvärde, KSEK	26 081	-	17 486
Finansiella nyckeltal			
Avkastning kapitalandelslån, %	7,65	-	7,20
varav fast ränta kapitalandelslån, %	6,25	-	6,25
Medelränta, banklån, %	3,91	-	4,26
Kapitalbindning, år	0,55	-	0,83
Belåningsgrad, %	55,5	-	53,4
Räntetäckningsgrad, gånger	1,09	-	1,05
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,52	-	2,49
Soliditet, %	1,8	100,0	1,1
Justerad soliditet, %	43,0	100,0	47,1

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	2013 30 september	2012 30 september	2012 31 december
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	247 000	-	148 000
Uppskjutet skattefordran	-	-	13
Kortfristiga fordringar	7 415	-	4 810
Kassa och bank	10 571	500	10 327
Summa tillgångar	264 986	500	163 150
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 820	500	1 871
Uppskjutet skatteskuld	881	-	-
Långfristigt kapitalandelslån	109 057	-	75 054
Långfristiga skulder till kreditinstitut	87 000	-	-
Övriga långfristiga skulder	20	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	50 000	-	79 000
Övriga kortfristiga skulder	13 208	-	7 225
Summa eget kapital och skulder	264 986	500	163 150
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	150 000	-	79 000
Eventualförpliktelser	-	-	-

Förändring i eget kapital

Belopp i KSEK	Aktiekapital	Intjänade Övrigt tillskjutet Kapital	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-september 2013	-	-	2 949	2 949
Eget kapital 2013-06-30	1 000	600	3 220	4 820

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	2013 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-dec*
Resultat före skatt	-5 144	3 842	371
Värdetförändringar på finansiella instrument	3 840	-1 226	684
Värdetförändringar på fastigheter	1 495	-1 849	-983
Betald/erhållen skatt	-	-	-
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	191	767	72
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	1 958	-2 605	-4 890
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	1 016	6 002	7 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 165	4 164	2 374
Investeringar i fastigheter	-1 495	-97 150	-147 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 495	-97 150	-147 017
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	1 000
Erhållna aktieägartillskott	-	-	600
Upptagna lån	50	93 230	153 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50	93 230	154 970
Periodens kassaflöde	1 720	244	10 327
Kassa och bank periodens ingång	8 851	10 327	10 327
Kassa och bank vid periodens utgång	10 571	10 571	10 327

*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
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Intäkter	357	-	1 688	-	146
Kostnader	-515	-	-1 254	-	-253
Finansnetto	-1 234	-	-3 476	-	-638
Resultat efter finansiella poster	-1 392	-	-3 042	-	-745
Värdeförändringar					
Värdeförändring aktier	-199	-	4 982	-	1 383
Värdeförändring finansiella instrument	-3 839	-	1 226	-	-684
Resultat före skatt	-5 430	-	3 166	-	-46
Skatt	1 150	-	399	-	314
Periodens resultat	-4 280	-	3 565	-	268
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-4 280	-	3 565	-	268

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	30 sept	30 sept	31 dec
	2013	2012	2012
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	85 308	-	52 814
Fordringar koncernföretag	30 289	-	12 603
Uppskjutna skattefordringar	714	-	314
Kortfristiga fordringar	2 948	-	7 209
Kassa och bank	2 004	500	5 053
Summa tillgångar	121 263	500	77 993
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 434	500	1 868
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Långfristigt kapitalandelslån	109 058	-	75 054
Övriga kortfristiga skulder	6 771	-	1 071
Summa eget kapital och skulder	121 263	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 samtliga finansiella tillgångar inklusive andelar i koncernföretag samt finansiella skulder till verkligt värde. Jämförelseåret 2012 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 2013-11-25

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

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.

Kapitalbindning, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga banklån innan lånen förfaller till återbetalning/refinansiering.

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

Bokslutskommuniké 2013	28 februari 2014
Årsredovisning 2013	23 april 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	23 april 2014
Årsmöte	13 maj 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