



## Verksamhetsbolag

# ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

Bokslutskommuniké 2013 Januari – December

## Året 2013 i sammandrag

**Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån är noterat vid NDX, Nordic Derivatives Exchange.**

- Hyresintäkterna uppgick till 21,6 miljoner kronor (2,9 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot steg till 13,8 (1,8) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2,0 (1,0) miljoner kronor, på kapitalandelslånet till 0,7 (-0,7) miljoner kronor och på övriga derivat till -0,1 (-) miljoner kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets slut till 248,0 (148,0) miljoner kronor.
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 136,9 (75,0) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2,3 (0,3) miljoner kronor.
- Under året har bolaget tillträtt en fastighet med en uthyrningsbar area om drygt 9 300 kvm.
- Under året har banklån om 87 miljoner kronor förlängts på oförändrade villkor.

## Rapporten i sammandrag

Belopp i MSEK	2013	2013	2011/2012
	januari-december	oktober-december	september-december
Hyresintäkter	21,6	5,9	2,9
Driftnetto	13,8	3,5	1,8
Resultat efter skatt	2,3	-0,7	0,3
Fastigheter, marknadsvärde	248,0	248,0	148,0
Kapitalandelslån	136,9	136,9	75,1
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25
Direktavkastning*, %	6,7	6,9	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 omfattar intäkter och kostnader för perioden november-december 2012.
- \* 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. Exklusive hyresrabatten uppgår direktavkastningen till 7,5 procent.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ränta på kapitalandelsbevisen utbetalades den 7 januari 2014, i enlighet med lånevillkoren.
- I januari 2014 har en mindre del av fastigheten Klädeshandlaren 15 avyttrats. Den avyttrade uthyrningsbara arean uppgick till 700 kvm. Försäljningslikviden uppgick till 6 MSEK vilket motsvarade redovisat värde.
- Efter årets slut har bolaget förvärvat 4 handelsfastigheter i Motala med en uthyrningsbar area om cirka 8 300 kvm.

## VD har ordet

Vi lämnar ett händelserikt år bakom oss. I koncernen har vi nu byggt upp en attraktiv portfölj av kommersiella fastigheter som vi ser god utvecklingspotential i. Förutom fokus på fastighetsförvaltning och fastighetsförvärv har vi under året genomfört ytterligare kapitalanskaffningar genom emissioner av kapitalandelsbevis.

Driftnettot för 2013 uppgick till 13,8 MSEK och under det fjärde kvartalet uppgick driftnettot till 3,5 MSEK. Det operativa kassaflödet i koncernen uppgick under helåret till 6,7 MSEK och under det fjärde kvartalet till 2,5 MSEK.

### **Emissioner av kapitalandelsbevis**

Vi har genomfört totalt tre emissioner av kapitalandelsbevis, vilka är noterade på NDX-listan vid NGM. Under året genomfördes två emissioner, den första i mars 2013 och den andra i oktober 2013, vilka tillförde koncernen ytterligare 35,2 MSEK respektive 27,3 MSEK. Totalt har nu koncernen tillförts 136,9 MSEK genom denna finansieringskälla. Kapitalandelsbevisen löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Vi är glada över att kapitalandelsbevisen som investeringsinstrument mottagits väl av såväl institutionella som privata investerare. Vår ambition är liksom tidigare att skapa en god avkastning på kapitalandelsbevisen, dels genom löpande ränta och dels genom möjlighet till ytterligare värdetillväxt kopplad till koncernens fastigheter.

### **Fastighetstransaktioner**

Under året förvärvades fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna. Fastigheten är en modern logistikfastighet och har ett bra läge i det expansiva logistikområdet Roserberg strax norr om Stockholm. Vi är övertygade om att denna fastighet utgör ett bra komplement till fastigheten Klädeshandlaren 15 som vi förvärvade redan under år 2012.

Under december månad tecknade vi ett överlåtelseavtal avseende en mindre byggnad på fastigheten Klädeshandlaren 15. Byggnaden innefattade främst bostadslokaler. Genom försäljningen kommer kvarvarande fastighet endast innefatta kommersiella lokaler vilket vi tror kommer att påverka fastighetens långsiktiga värde positivt. Byggnaden frånträdde efter räkenskapsårets utgång och transaktionen beskrivs närmare under "Händelser efter räkenskapsårets utgång".

Under det fjärde kvartalet arbetade vi även intensivt med att säkerställa ytterligare ett fastighetsförvärv vilket resulterade i att vi kort in på nyåret förvärvade

fyra handelsfastigheter i Motala. Vår uppfattning är att fastigheterna är ett bra komplement till de befintliga fastigheterna och att de kommer att bidra till både ett stärkt kassaflöde för koncernen och en ökad attraktivitet vid en framtida försäljning av hela eller delar av bolagets fastighetsinnehav.

### **Fastighetsförvaltningen**

Som en aktiv och engagerad hyresvärd har vi jobbat intensivt med utveckling och förädling av fastighetsbeståndet.

### Klädeshandlaren 15

I fastigheten Klädeshandlaren 15 har vi initierat ett omfattande förvaltningsprojekt med fokus på att skapa intäktshöjande och kostnadsbesparande åtgärder. Detta projekt, som kommer fortlöpa även under 2014, innefattar bland annat hyresgäst-anpassningar och omförhandlingar av hyresavtal. Vidare är målsättningen att sänka fastighetens energiförbrukning och därigenom ytterligare öka fastighetens långsiktiga värdetillväxt.

Under året har vi genomfört ett flertal om- och tillbyggnadsprojekt i fastigheten. Bland annat har vi uppfört en ny restaurang- och cafélokal till Sandys. Förutom att vi härigenom har ökat intäkterna i fastigheten bidrog detta projekt även till att vi höjde attraktiviteten för centrumet som helhet för såväl besökare som för befintliga hyresgäster.

Under det fjärde kvartalet omförhandlades även hyresavtalet med Intersport till ett nytt hyresavtal med en löptid om 5 år. I samband med konkursen i Gallerix AB tomställdes en butiklokal. På kort tid hyrdes denna lokal ut till Bik Bok AB på ett långfristigt hyresavtal. Vi är glada för dessa uthyrningar då de stärker vår tro på att de lokaler vi erbjuder är attraktiva.

### Rosersberg 11:94

I fastigheten Rosersberg 11:94 skiljer sig förvaltningen mot den typ av förvaltning som krävs i Klädeshandlaren 15 genom att en större del av ansvaret och kostnaderna för underhåll och drift faller på hyresgästerna. Vi har under året genomfört några mindre underhållsåtgärder för att säkerställa dels fastighetens långsiktiga drift och dels trivseln hos våra hyresgäster.

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

### ***Fastighetsmarknaden***

Det har i Sverige under 2013 varit en hög aktivitet på fastighetsmarknaden. Total omsättning (köp och försäljningar av kommersiella fastigheter med värde över 100 MSEK) uppgick till cirka 100 miljarder kronor. Såväl institutionella som privata fastighetsaktörer har visat en god vilja till nya investeringar vilket, inom delar av marknaden medfört högre fastighetspriser. Även om vi ser indikationer på att konjunkturen är på väg att förbättras, har vi ett fortsatt lågt inflationstryck vilket får till följd att prisutvecklingen blir mer återhållsam. Det fortsatt låga inflationstrycket har gjort att de marknadsräntor som påverkar koncernens räntekostnader under året har sjunkit vilket gynnat koncernen. Den räntesänkning som Riksbanken gjorde i slutet av året kommer att påverka koncernens resultat positivt under år 2014.

### ***Framtidsutsikter***

Intresset för högkvalitativa fastigheter på attraktiva delmarknader har fortsatt och avspeglas genom sjunkande direktavkastningskrav. Samtidigt har fler aktörer börjat söka sig till nya delmarknader för att hitta en högre avkastning, vilket vi bland annat ser genom att pensionsbolagen succesivt börjar söka sig utanför storstadsregionerna. Detta tror vi kommer att påverka prisbilden, genom en ytterligare ökad efterfrågan på bra objekt i dessa områden och med högre priser till följd. Förutsättningarna för att erhålla en attraktiv bankfinansiering har förbättrats ytterligare mot slutet av året, vilket också öppnar upp för allt fler aktörer att bli mer aktiva på transaktionsmarknaden.

### ***Händelser efter periodens utgång***

Under januari avyttrades del av fastigheten Klädeshandlaren 15. Försäljningslikviden uppgick till 6 MSEK, vilket motsvarar senaste erhållen värdering av denna del av fastigheten.

I januari tillträdde 4 handelsfastigheter, belägna i Motala. Bland hyresgästerna finns Rusta, Stadium Outlet, Sova, Jysk och Colorama.

Under 2014 kommer vi att bibehålla fokus på drift- och förvaltningsoptimering av koncernens fastigheter. Vi ser god potential i att ytterligare öka driftöverskottet och vi ser därför med tillförsikt fram emot verksamhetsåret 2014.

*David Ekberg*

VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

## ÅRET I SAMMANDRAG

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-december 2013 (innevarande år). Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående årsskifte. Samtliga poster i resultaträkningen avseende föregående år avser intäkter och kostnader för perioden november-december 2012. Segmentsredovisning saknas då koncernen endast äger två fastigheter och uppföljning endast sker på aggregerad nivå.

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 21,6 (2,9) MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader, för perioden med 5,1 (0,5) MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 96 (100) procent. Hyresvärdet för vakanta ytor samt rabatter uppgick under år 2013 till 2,0 (-) MSEK

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 5,9 (0,9) MSEK. Fastighetsskatt uppgick till 1,4 (0,1) MSEK. Fastighetsadministration har belastat perioden med 0,5 (0,1) MSEK.

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 2,2 (0,4) MSEK.

### Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -11,6 (-1,3) MSEK och avser ränta på banklån -4,9 (-0,5) MSEK och ränta på kapitalandelslånet -6,7 (-0,8) MSEK. Koncernens räntebärande skulder löper med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,7 (3,6) år. Lånen är i genomsnitt kapitalbundna i 2,3 (3,9) år. Medelräntan på koncernens banklån uppgick vid periodens slut till 3,76 (4,26) procent. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp, 136,9 (74,4) MSEK, och utbetalas kvartalsvis i efterskott. Medelräntan på koncernens samtliga räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 5,02 (5,22) procent.

### Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2,0 (1,0) MSEK.

### Värdeförändring av övriga finansiella instrument

Kapitalandelslånet har värderats till 136,9 (75,1) MSEK vilket motsvarar en värdeförändring under perioden med 0,7 (-0,7) MSEK. Koncernens räntederivat har värderats till -0,1 (-) MSEK vilket motsvarar en värdeförändring under perioden med -0,1 (-) MSEK.

### Skatt

Bolagsskatten i Sverige är från och med innevarande år 22,0 procent (mot 26,3 procent föregående år). Koncernen utnyttjar möjligheten till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer i fastigheterna. Koncernens kvarvarande underskottsavdrag beräknas vid periodens utgång till 13,4 (0,7) MSEK. Periodens skatt avser i sin helhet uppskjuten skatt (22,0 procent) och uppgick till -0,3 (-0,1) MSEK där skatten föregående år i sin helhet avsåg aktuell skatt.

### Finansiella instrument

Värderingsprinciperna följer från och med år 2013 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 anskaffningsvärde 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, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och upplupna räntekostnader. För dessa finansiella skulder bedöms anskaffningsvärdet överensstämma med verkligt värde.

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 4,1 (1,9) MSEK.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder består av banklån samt kapitalandelslån. Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 273,9 (154,1)

MSEK. Den genomsnittliga finansieringsräntan för de räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 5,02 (5,22) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,7 (3,6) år. Räntebärande skulder med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid årets slut omfattade koncernens ränteswappar 50,0 (-) MSEK vilket begränsar koncernens ränterisk. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja koncernens genomsnittliga upplåningsränta med 0,3 procentenheter motsvarande 0,9 MSEK. Lånen löper enligt avtal utan amortering men vid avtalade förlängningar av krediterna sker amorteringar från och med juli 2014. 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 136,9 (74,4) MSEK. 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. Inga av bolagets krediter är av revolverande karaktär vilket innebär att bolaget inom befintliga avtal ej kan utöka lånen med redan utförda amorteringar.

#### **Kapitalandelslån**

Koncernen har upptagit ett kapitalandelslån vilket vid årets utgång är värderat till 136,9 (75,1) MSEK. Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis, vilka är noterade på NDX. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 (6,25) procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. Den effektiva årsräntan uppgår till cirka 6,40 procent. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslånet till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen som Värdeförändring finansiella instrument. Årets värdeförändring har påverkat resultatet positivt med 0,7 (-0,7) MSEK. Ränta beräknas på nominellt erhållt belopp 136,9 (74,4) MSEK. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som Finansiella kostnader och uppgick under året till 6,7 (0,8) MSEK. Bolagets återbetalningsskyldighet av kapitalandelslånet 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**

Kassaflödet uppgick under året till 29,3 (10,3) MSEK. Investeringar i fastigheter har påverkat kassaflödet med -97,9 (-147,0) MSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten med 120,5 (155,0) MSEK. Likvida medel vid årets slut uppgick till 39,6 (10,3) MSEK.

#### **Transaktioner med närstående**

Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal och sker på marknadsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltnings-tjänster. 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 2,0 (0,1) MSEK. Resultat före erhållna koncernbidrag och skatt uppgick till 1,0 (-) MSEK och resultat efter skatt uppgick till 3,4 (0,3) MSEK. Vid årets slut uppgick likvida medel till 30,4 (5,1) MSEK.

#### **Händelser efter periodens slut**

I enlighet med avtal ingånget i december 2013 avyttrades i januari 2014, genom fastighetsreglering, en mindre del av fastigheten Klädeshandlaren 15. Försäljningen skedde till bokfört värde.

Efter periodens utgång har Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) förvärvat sammanlagt fyra fastigheter genom bolagsförvärv. Den sammanlagda förvärvade uthyrningsbara arean uppgår till 8 300 kvm med kontrakterade årshyror om 7,0 MSEK exklusive hyrestillägg och rabatter.

Ränta till innehavare av kapitalandelsbevis har utbetalts per 7 januari 2014 med 2,2 MSEK.

## Fastighetsbeståndet

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 2 (1) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 22 400 (12 900) kvm. Koncernen ägde vid årets slut centrumfastigheten Klädeshandlaren 15 i centrala Nyköping samt fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna vilken är en modern logistikfastighet i Rosersbergs expansiva logistikområde. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive bostäder uppgick till 2,2 (1,8) år. Under perioden oktober-december 2013 har hyresavtal om cirka 300 kvm förlängts. Under samma period har avtal om nyuthyrning av 222 kvm tecknats. Hyresintäkterna för de förlängda och nyuthyrda lokalerna uppgår årligen till 1,2 MSEK. Under perioden oktober-december 2013 har samtidigt uppsägningar mottagits för cirka 40 kvm och avflytt har skett från cirka 200 kvm. Kontrakterade årshyror uppgår vid periodens slut till 25,4 MSEK.

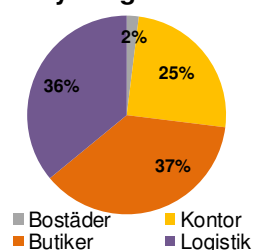
## Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet och attraktiviteten i fastigheten. Under året förvärvades Rosersberg 11:94 omfattande 9 400 kvm. I befintliga fastigheter har under året 2,3 (-) MSEK investerats i samband med nytecknade hyresavtal och förlängningar av hyresavtal.

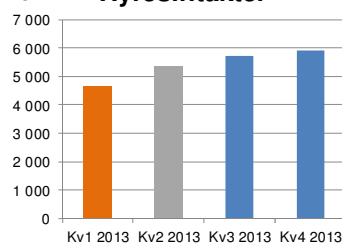
## Fastighetsvärde

Varje fastighet i koncernen värderas kvartalsvis. Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Avkastningskraven i internvärderingsmallen utgår från samma avkastningskrav som används i de externa värderingarna kompletterat med en bedömning om förändring har skett i avkastningskrav under den aktuella perioden. Under året har externa värderingar erhållits både vid kvartal 1 och kvartal 2 samt vid utgången av verksamhetsåret. Båda fastigheterna är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick vid periodens utgång till 248,0 MSEK.

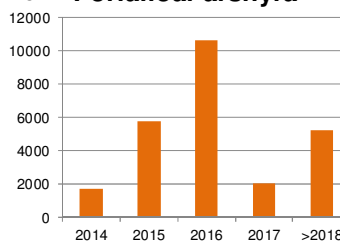
**Uthyrningsbar area**



**Hyresintäkter**



**Förfalloår årshyra**



## Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2011/2012 sept-dec*
Hyresintäkter	5,9	2,9	21,6	2,9
Driftkostnader	-1,8	-0,9	-5,8	-0,9
Underhållskostnader	-	-	-0,1	-
Fastighetsskatt	-0,4	-0,1	-1,4	-0,1
Fastighetsadministration	-0,2	-0,1	-0,5	-0,1
<b>Driftnetto</b>	<b>3,5</b>	<b>1,8</b>	<b>13,8</b>	<b>1,8</b>
Central administration	-0,8	-0,4	-2,2	-0,4
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-3,5	-1,3	-11,6	-1,3
<b>Summa</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-13,8</b>	<b>-1,7</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
<b>Värdoförändringar</b>				
Värdoförändring fastighet	0,2	1,0	2,0	1,0
Värdoförändring finansiella instrument	-0,7	-0,7	0,6	-0,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,4</b>	<b>2,6</b>	<b>0,4</b>
Skatt	0,6	-0,1	-0,3	-0,1
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens / årets totalresultat</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>

\* Resultatet omfattar endast intäkter och kostnader för perioden november-december 2012.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013 okt-dec	2013 jan-dec	2011/2012 sept-dec*
Direktavkastning, %	6,9	6,7	7,3
Överskottsgrad, %	60	64	61
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,3	2,3	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	100
Uthyrningsgrad yta, %	98	98	100
Uthyrningsbar area, kvm	22 376	22 376	12 912
Hyresvärde, MSEK	26,3	26,3	17,5
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning kapitalandelslån, %	7,61	7,61	7,20
varav fast ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25
Medelränta, banklån, %	3,76	3,76	4,26
Kapitalbindning, år	0,46	0,46	0,83
Belåningsgrad, %	55,2	55,2	53,4
Räntetäckningsgrad, gånger	0,79	1,00	1,05
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,02	2,38	2,49
Soliditet, %	1,4	1,4	1,1
Justerad soliditet, %	48,2	48,2	47,1

\* Resultatet omfattar endast intäkter och kostnader för perioden november-december 2012.



## Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	2013	2012	
	31 december	31 december	
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	248,0	-	148,0
Kortfristiga fordringar	4,7	-	4,8
Kassa och bank	39,6	-	10,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>292,3</b>	<b>-</b>	<b>163,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4,1	-	1,9
Uppskjuten skatteskuld	0,3	-	-
Långfristiga skulder	136,9	-	75,1
Derivat	0,1	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	137,0	-	79,0
Övriga kortfristiga skulder	13,9	-	7,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>292,3</b>	<b>-</b>	<b>163,1</b>
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	150,3	-	79,0
Eventualförpliktelser	-	-	-

## Förändring i eget kapital

Belopp i MSEK	Övrigt tillskjutet		Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Kapital		
Eget kapital vid periodens början	-	-	-	-
Teckning av aktier	0,5	-	-	0,5
Nyemission	0,5	-	-	0,5
Villkorat aktieägartillskott	-	0,6	-	0,6
Totalresultat september 2011-december 2012	-	-	0,3	0,3
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>1,9</b>
Totalresultat januari-december 2013	-	-	2,3	2,3
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>	<b>2,6</b>	<b>4,1</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2013	2013	2011/2012
	okt-dec	jan-dec	sept-dec*
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,6</b>	<b>0,4</b>
Värdetförändringar på finansiella instrument	0,7	-0,5	0,7
Värdetförändringar på fastigheter	-0,1	-2,0	-1,0
Betald/erhållen skatt	-	-	-
<b>Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	2,9	-	-4,9
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	0,3	6,7	7,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2,5</b>	<b>6,7</b>	<b>2,3</b>
Investeringar i fastigheter	-0,8	-97,9	-147,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-0,8</b>	<b>-97,9</b>	<b>-147,0</b>
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	1,0
Erhållna aktieägartillskott	-	-	0,6
Upptagna lån	27,3	120,5	153,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27,3</b>	<b>120,5</b>	<b>155,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>29,0</b>	<b>29,3</b>	<b>10,3</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>10,6</b>	<b>10,3</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>39,6</b>	<b>39,6</b>	<b>10,3</b>

\*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 MSEK	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2011/2012 sept-dec
<b>Intäkter</b>	0,4	0,1	2,0	0,1
<b>Kostnader</b>	-0,6	-0,2	-1,8	-0,2
<b>Finansnetto</b>	-0,3	-0,6	-3,8	-0,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-3,6</b>	<b>-0,7</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Värdeförändring aktier	-1,1	1,4	3,9	1,4
Värdeförändring finansiella instrument	-0,5	-0,7	0,7	-0,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2,1</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>
<b>Koncernbidrag</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>
Skatt	-	0,3	0,4	0,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>3,4</b>	<b>0,3</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>3,4</b>	<b>0,3</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i MSEK	31 dec 2013	31 dec 2012
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	84,9	52,8
Fordringar koncernföretag	29,6	12,6
Uppskjutna skattefordringar	0,8	0,3
Kortfristiga fordringar	1,5	7,2
Kassa och bank	30,4	5,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>147,2</b>	<b>78,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	5,3	1,9
Långfristigt kapitalandelslån	136,9	75,1
Övriga kortfristiga skulder	5,0	1,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>147,2</b>	<b>78,0</b>
Ställda panter och säkerheter	-	-
Ansvarsförbindelser (borgen dotterföretag)	87,0	79,0

### Redovisningsprinciper

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU. 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 0,8 MSEK till 1,9 MSEK per 31 december 2012.

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet samt räntederivat, vilka redovisas som finansiell skuld värderade 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).

Fastigheter klassificeras i nivå 3, kapitalandelslånet klassificeras i nivå 1 övriga derivat i nivå 2.

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.

### Riskbedömning

Koncernen är som fastighetsbolag utsatt för olika risker i sin dagliga verksamhet. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2012. Den realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Även i USA har den ekonomiska utvecklingen varit 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.

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 2014-02-27

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

Ränteutbetalning från Euroclear	7 april 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	15 maj 2014
Årsmöte för investerare	27 maj 2014
Ränteutbetalning från Euroclear	7 juli 2014
Delårsrapport januari-juni 2014	29 augusti 2014
Ränteutbetalning från Euroclear	6 oktober 2014
Delårsrapport januari-september 2014	24 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	27 februari 2015

### [www.estea.se](http://www.estea.se)

Information och finansiella rapporter finns tillgängliga på [www.estea.se](http://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

## **ESTEASVERIGEFASTIGHETER 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](http://estea.se)