



*Verksamhetsbolag*

## **ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)**

Bokslutskommuniké 2013



## Året 2013 i sammandrag

**Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (Estea) är ett fastighetsbolag med inriktning att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter**

- Per 27 december förvärvades en fastighetsportfölj innefattande 7 lager- och logistikfastigheter med en total uthyrningsbar area om 105 000 kvm. Köpeskillingen uppgick till 713,0 MSEK.
- Den 27 december emitterade Estea totalt 276,0 miljoner kronor i kapitalandelslån. Kapitalandelslånet har en löptid till och med 31 december 2018 och löper med en årlig ränta om 7,0 procent vilken betalas kvartalsvis i efterskott med första räntebetalningsdag den 7 juli 2014.
- Den 27 december emitterade Estea ett obligationslån om totalt 104,0 miljoner kronor. Obligationslånet har en löptid till och med 31 mars 2019 och löper med en årlig ränta om 6,0 procent vilken betalas kvartalsvis i efterskott med första räntebetalningsdag den 7 juli 2014.
- Hyresintäkterna uppgick till 0,8 miljoner kronor och avser perioden 27 december till 31 december 2013. Jämförelsesiffra för föregående år saknas då perioden är koncernens första verksamhetsår.
- Driftnettot uppgick till 0,8 (-) miljoner kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets slut till 713,0 (-) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 0,2 (-) miljoner kronor.
- Koncernens banklån uppgick till 347,2 miljoner kronor.

## Rapporten i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 nov-dec
Hysesintäkter	0,8
Driftnetto	0,8
Resultat efter skatt	0,2
Fastigheter, marknadsvärde	713,0
Kapitalandelslån	276,0
Obligationslån	104,0
Direktavkastning, %	7,8

- Bolagets verksamhet startades 27 december 2013 genom förvärv av sju fastigheter till ett sammanlagt värde om 713,0 MSEK. Jämförelseperioder saknas.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I februari 2014 har ytterligare lån upptagits om totalt 65,0 MSEK. Lånen är fördelade på obligationslån, 58,0 MSEK samt kapitalandelslån, 7,0 MSEK. De nya lånen har primärt använts för amortering av befintliga fastighetskrediter.

## VD har ordet

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) etablerades under hösten 2013. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter i Sverige. Vid utgången av verksamhetsåret äger koncernen sju lager- och logistikfastigheter.

Fastighetsbeståndet, som förvärvades per 27 december 2013, omfattar en total uthyrningsbar yta om 105 000 kvm. Förvärvet finansierades med banklån tillsammans med av moderbolaget emitterade kapitalandelslån och obligationslån. Investerare i kapitalandelslånet och obligationslånet utgörs i huvudsak av institutionella och professionella investerare.

Driftnettet för 2013, som endast avser en begränsad period, uppgick till 0,8 MSEK.

### **Emission av kapitalandelsbevis**

Under december fattades beslut på extra bolagsstämma att uppta ett kapitalandelslån om maximalt 500,0 MSEK i en eller flera emissioner av kapitalandelsbevis. Under december månad, som ett led i en delfinansiering av bolagets fastighetsförvärv, genomfördes en första emission av kapitalandelsbevis som tillförde koncernen 276,0 MSEK.

Kapitalandelsbevisen löper med en årlig ränta om 7,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott, där den första räntebetalningsdagen är fastställd till 7 juli 2014. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning (positiv eller negativ) som är kopplad till koncernens resultat.

### **Upptagande av obligationslån**

Som ytterligare en finansieringskälla utöver kapitalandelslånet och banklån, har moderbolaget under december månad upptagit ett obligationslån som tillfört koncernen 104,0 MSEK. Obligationslånet har ett fastställt rambelopp om maximalt 500,0 MSEK varför ytterligare 396,0 MSEK i en eller flera emissioner kan tillföras bolaget.

Obligationslånet löper med en årlig ränta om 6,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott, där den första räntebetalningsdagen är fastställd till 7 juli 2014. Lånet har en löptid till och med 31 mars 2019.

### **Fastighetstransaktioner och fastighetsbestånd**

Under året förvärvades sju lager- och logistikfastigheter, vilka vid verksamhetsårets utgång utgör koncernens totala fastighetsbestånd.

Samtliga fastigheter är belägna i väl etablerade logistikområden och bland hyresgästerna finns såväl svenska som internationella företag. Bolagets största fastighet är belägen i Eskilstuna, i Svista logistikområde, och omfattar cirka 30 000 kvm uthyrningsbar yta.

Fastighetsbeståndet har en genomsnittlig ekonomisk avtalsduration om cirka 4,7 år, vilket skapar en stabil och långfristig intäktbas.



Broby 1:5, Sigtuna Märsta



Broby 1:6, Sigtuna Märsta



Caproni 1, Nyköping



Grönsta 2:49, Eskilstuna



Veddesta 2:42, Järfälla



Myrmalmen 10, Örebro



Telfern 2, Borås

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

### **Fastighetsmarknaden**

Under 2013 uppgick den totala omsättningen av kommersiella fastigheter (köp och försäljningar av kommersiella fastigheter med värde över 100 MSEK) till cirka 100 miljarder kronor.

Uppskattningsvis cirka 5,0 miljarder av den totala omsättningen avser lager- och logistikfastigheter. Såväl institutionella som privata fastighetsaktörer har visat en god vilja till nya investeringar, vilket inom delar av marknaden medfört lägre direkt-avkastningskrav. Under året kan noteras ett flertal större fastighetstransaktioner som tydligt påvisar denna högre investeringsvilja. Det kan också noteras att tillgängligheten till bankfinansiering successivt har förbättrats under året där villkoren för banklån blivit alltmer konkurrenskraftiga.

### **Händelser efter periodens utgång**

Under februari 2014 emitterade moderbolaget, inom ramen för gällande låneprogram för kapitalandelslånet och obligationslånet, ytterligare totalt 65,0 MSEK, fördelat på 58,0 MSEK i obligationslån och 7,0 MSEK i kapitalandelslån. Totalt har koncernen genom dessa två finansieringskällor tillförts 445,0 MSEK.

### **Framtidsutsikter**

Under 2014 kommer vi att fokusera på drift- och förvaltningsoptimering av koncernens fastigheter, där ambitionen är att öka hyresintäkterna och driftöverskottet. Vi kommer även sträva efter att förlänga befintliga hyresavtal samt i förekommande fall teckna nya.

En stor potential, men också stor utmaning, ligger i uthyrningen av den idag vakanta fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna. Fastigheten håller modern standard och vi bedömer att fastigheten kan hyras ut till en eller flera hyresgäster med begränsade investeringar för anpassning och/eller lokalindelningar. Vår målsättning är att fastigheten skall vara fullt uthyrd under det fjärde kvartalet 2014, vilket är en revidering från tidigare målsättning om full uthyrning under det tredje kvartalet. Diskussioner förs med flera intressenter och vi bedömer att efterfrågan för fastigheten är god. Anledningen till den reviderade tidplanen är att vi har som ambition att hitta den för fastigheten och bolaget bäst lämpade hyresgästen, vilket medför att marknaden kommer att bearbetas ytterligare.

Som ett led i att utveckla koncernens fastighetsbestånd kommer ytterligare fastighetsförvärv att utvärderas. Förvärvsutrymmet inom koncernen beräknas, efter de senaste emissionerna av kapitalandelslån och obligationslån, uppgå till cirka 100-150 MSEK. Härtill skall läggas att moderbolaget

har fortsatt utrymme att ta upp kapitalandelslån och obligationslån om ytterligare totalt cirka 555,0 MSEK vilket skulle kunna möjliggöra en större kapacitet för kompletteringsförvärv.

Vi ser med tillförsikt fram emot verksamhetsåret 2014 och vi hoppas på en fortsatt aktiv fastighetsmarknad med gynnsamma förutsättningar för såväl fastighetsförvärv som för fastighetsförvaltning.

*Johan Eriksson*

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

## ÅRET I SAMMANDRAG

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden 18 november – 31 december 2013 (innevarande år). Jämförbar period föregående år saknas då bolaget är nystartat. Samtliga fastigheter förvärvades 27 december 2013. Segmentsredovisning saknas då koncernens logistikfastigheter är få och uppföljning därför sker per fastighet utan segmentsindelning.

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 0,8 MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 100,0 procent.

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till mindre än 0,1 MSEK.

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 0,2 MSEK.

### Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -0,6 MSEK och avser ränta på banklån -0,3 MSEK och ränta på obligations- och kapitalandelslånet -0,3 MSEK. Koncernens räntebärande skulder löper med en genomsnittlig räntebindningstid om 1,4 år. Lånen är i genomsnitt kapitalbundna i 1,9 år. Medelräntan på koncernens banklån uppgick vid periodens slut till 3,96 procent. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 7,00 procent som beräknas på nominellt inbetalt belopp, 276,0 MSEK, och utbetalas kvartalsvis i efterskott. Obligationslånet, 104,0 MSEK, löper med en årlig ränta om 6,00 procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. Medelräntan på koncernens samtliga räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 5,40 procent.

### Värdeförändring av fastigheter

Fastigheterna förvärvades 27 december 2013 till ett värde motsvarande erhållna fastighetsvärderingar. Inga värdeförändringar har påverkat resultatet under perioden.

### Värdeförändring av övriga finansiella instrument

Kapitalandelslånet har värderats till 278,0 MSEK vilket motsvarar en värdeförändring om noll (0) MSEK på bokslutsdagen. Värdeförändring på koncernens räntederivat har under perioden uppgått till noll (0) MSEK.

### Skatt

Bolagsskatten i Sverige är 22,0 procent. Koncernen utnyttjar möjligheten till skattemässiga avskrivningar i fastigheterna. Koncernens underskottsavdrag beräknas vid periodens utgång till 4,7 MSEK varav 3,5 MSEK är spärrat mot koncernbidrag till och med utgången av år 2019. Periodens skatt avser i sin helhet uppskjuten skatt (22,0 procent) och uppgick till 0,2 MSEK.

### Finansiella instrument

Värderingsprinciperna följer IFRS 13. 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 1,2 MSEK.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder består av banklån, obligationslån samt kapitalandelslån om totalt 727,2 MSEK. Vid årets slut uppgick banklån till 347,2 MSEK, obligationslån till 104,0 MSEK samt kapitalandelslån till 276,0 MSEK. Räntebärande skulder med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid årets slut omfattade koncernens ränteswap 38,0 MSEK med en genomsnittlig löptid om 1,8 år. Marknadsvärdet för swappen uppgick vid periodens utgång till -0,5 MSEK. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja koncernens genomsnittliga upplåningsränta med 0,4 procentenheter motsvarande 3,1 MSEK. Banklånen löper med en årlig genomsnittlig amortering om 2,0 procent. Genom upplåning av kapitalandelslånet och obligationslånet har koncernen en långfristig finansiering till år 2019. Kapitalandelslånet löper med en fast ränta om 7,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid periodens utgång

uppgick till 276,0 MSEK. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid periodens utgång uppgick till 104,0 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 276,0 MSEK. Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis registrerade hos Euroclear. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 7,00 procent vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott. Den effektiva årsräntan uppgår till cirka 7,29 procent. I enlighet med IFRS redovisas kapitalandelslånet till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen som Värdeförändring finansiella instrument. Årets värdeförändring uppgick till noll (0) MSEK. Ränta beräknas på nominellt erhållet belopp 276,0 MSEK. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen som Finansiella kostnader och uppgick under året till 0,3 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 General Terms and Conditions för Estea Logistic Properties 5 AB (publ) Participating Debenture med ISIN SE0005569662.

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet uppgick under verksamhetsåret till 28,2 MSEK varav 24,0 MSEK var befintlig kassa i

förvärvade bolag vid förvärvstidpunkten. Investeringar i fastigheter har påverkat kassaflödet med -713,0 MSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten med 727,2 MSEK. Likvida medel vid årets slut uppgick till 28,2 MSEK.

#### **Transaktioner med närstående**

I samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare. Närstående, personer i ledande befattningar och styrelseledamöter har investerat 34,0 MSEK i kapitalandelslånet.

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 Logistic Properties 5 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, via dotterbolag, aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets intäkter består av tjänster tillhandahållna dessa dotterbolag. Omsättningen uppgick under perioden till 0,1 MSEK. Resultat före skatt uppgick till -0,1 MSEK och resultat efter skatt uppgick till -0,1 MSEK. Vid årets slut uppgick likvida medel till noll (0) MSEK.

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

Efter periodens utgång har Estea Logistic Properties 5 AB (publ) emitterat ytterligare kapitalandelslån och obligationslån om totalt 65,0 MSEK.

## Fastighetsbeståndet

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 7 (-) fastigheter med en uthyrningsbar area om 105 148 (-) kvm. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,4 (-) år. Kontrakterade årshyror uppgår vid periodens slut till 57,1 MSEK.

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtyta	Uthyrningsbar area, kvm
Broby 1:5	Sigtuna	Arlandastad	2010	13 549	6 925
Broby 1:6	Sigtuna	Arlandastad	2011	31 580	18 826
Grönsta 2:49	Eskilstuna	Svista	2004	122 541	29 716
Caproni 1	Nyköping	Skavsta Flygplats	1995, -97, -01	39 160	15 175
Veddesta 2:42	Järfälla	Veddesta	2004	5 385	4 380
Myrmalmen 10	Örebro	Holmen	1969+löpande	18 786	16 874
Telfern 2	Borås	Viared	2008/2009	30 000	13 252
<b>Summa</b>				<b>237 016</b>	<b>105 148</b>



Broby 1:5, Sigtna Märsta



Broby 1:6, Sigtna Märsta



Grönsta 2:49, Eskilstuna



Caproni 1, Nyköping



Veddesta 2:42, Järfälla



Myrmalmen 10, Örebro



Telfern 2, Borås

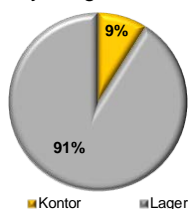
## Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter har ej skett under den korta period som fastigheterna har ägts.

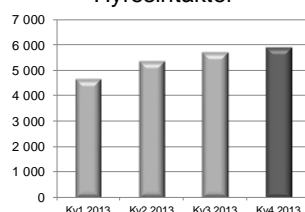
## Fastighetsvärde

I samband med förvärvet av bolagets samtliga sju fastigheter har externa värderingar genomförts. Fastigheterna kommer att 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. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick vid periodens utgång till 713,0 MSEK.

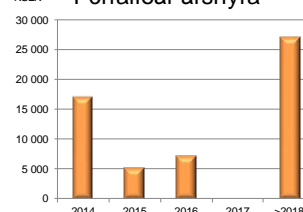
Uthyrningsbar area



KSEK Hyresintäkter



KSEK Förfalloår årshyra



## Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	år 2013	
	18 nov-31	dec*
Hysesintäkter	0,8	-
Driftkostnader	-	-
Underhållskostnader	-	-
Fastighetsskatt	-	-
<b>Driftnetto</b>	<b>0,8</b>	-
Central administration	-0,2	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-0,6	-
<b>Summa</b>	<b>-0,8</b>	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>0,0</b>	-
<b>Värdoförändringar</b>		
Värdoförändring fastighet	-	-
Värdoförändring finansiella instrument	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,0</b>	-
Skatt	0,2	-
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>0,2</b>	-
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Periodens / årets totalresultat</b>	<b>0,2</b>	-

\* Samtliga intäkter och kostnader har genererats 27-31 december 2013.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	*år 2013
Direktavkastning**, %	7,79
Överskottsgrad, %	96
Genomsnittlig kontraktstid, år	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100
Uthyrningsgrad yta, %	100
Uthyrningsbar area, kvm	105 148
Hysesvärde, MSEK	57,1
<b>Finansiella nyckeltal</b>	
Avkastning kapitalandelslån, %	7,00
Avkastning obligationslån, %	6,00
Medelränta, banklån, %	3,96
Kapitalbindning, år	1,9
Belåningsgrad, %	48,7
Räntetäckningsgrad, gånger	0,94
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,66
Soliditet, %	0,2
Justerad soliditet, %	35,8

\* Samtliga intäkter och kostnader har genererats 27-31 december 2013.

\*\* Avser beräknad direktavkastning i samband med förvärv.



## Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	2013 31 december
<b>Tillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	713,0
Kortfristiga fordringar	33,2
Kassa och bank	28,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>774,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Eget kapital	1,2
Uppskjuten skatteskuld	5,7
Långfristiga skulder	654,2
Derivat	0,6
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	73,0
Övriga kortfristiga skulder	39,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>774,4</b>
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	436,2
Eventualförpliktelser	-

## Förändring i eget kapital

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet Kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital vid periodens början	-	-	-	-
Teckning av aktier	0,5	-	-	0,5
Nyemission	0,5	-	-	0,5
Totalresultat 18 november- 31 december 2013	-	-	0,2	0,2
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	år 2013 18 nov – 31 dec
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,0</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-
Betald/erhållen skatt	-
<b>Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>0,0</b>
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-21,5
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	10,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-11,0</b>
Investeringar i fastigheter	-713,0
Förvärvade likvida medel	24,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-689,0</b>
Aktiekapital vid bolagsbildning	1,0
Erhållna aktieägartillskott	-
Upptagna lån	727,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>728,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>28,2</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>28,2</b>

\* Kassaflödet har genererats 27-31 december 2013.

## Moderbolaget

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation.

Moderbolaget är delaktig i den fastighetsrörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MSEK	*år 2013 18 nov – 31 dec
Intäkter	0,1
Kostnader	-0,2
Finansnetto	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-0,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>	
Värdeförändring finansiella instrument	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-0,1</b>
Skatt	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-0,1</b>
Övrigt totalresultat	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-0,1</b>

\* Samtliga intäkter och kostnader har genererats 27-31 december 2013.

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i MSEK	31 dec 2013
<b>Tillgångar</b>	
Andelar i koncernföretag	1,0
Fordringar koncernföretag	380,0
Kortfristiga fordringar	7,3
Kassa och bank	0,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>388,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Eget kapital	0,9
Långfristigt kapitalandelslån	276,0
Långfristigt obligationslån	104,0
Övriga kortfristiga skulder	7,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>388,3</b>
Ställda panter och säkerheter	-
Ansvarsförbindelser	-

## Redovisningsprinciper

(Alla belopp i miljoner kronor, MSEK, om inget annat anges)

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556949-3058, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm. Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla lager- och logistikfastigheter i Sverige. Bolagets första verksamhetsår omfattar perioden 18 november-31 december 2013. Intäkter och kostnader har genererats 27-31 december 2013.

#### Grunder för redovisningen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärde förutom kapitalandelslån och derivatinstrument som värderats och redovisats till verkligt värde.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Jämförelseposter saknas då verksamhetsåret är bolagets första verksamhetsår.

#### Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden.

#### Förvaltningsfastigheter

Fastigheter värderas till verkligt värde. Bedömningar och antaganden i samband med värderingen kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav. För den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärderingar ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

#### Förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt till det värde den åsatts vid förvärvet. Bolagets genomförda bolagsförvärv klassificeras som tillgångsförvärv.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller senare än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhandanden har eliminerats i koncernredovisningen.

## RESULTATRÄKNINGEN

#### Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten i enlighet med IAS 17. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med föregående års inrapporterade Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid

intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

#### **Finansiella intäkter**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och redovisas i den period de avser.

#### **Kostnader**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetskostnader och fastighetsadministration. En betydande andel av driftkostnader och kostnader för fastighetskostnader vidaredebiteras till hyresgästerna som hyrestillägg.

#### **Central administration**

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat bolagsadministration och kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslånet och obligationslånet. Även moderbolagets kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision ingår i central administration. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga.

#### **Finansiella kostnader**

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader förknippade med räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen.

#### **Värdeförändringar**

Värdeförändringar i resultaträkningen består av förekommande fall av såväl realiserade som realiserade värdeförändringar och avser värdeförändringar på fastigheter samt värdeförändringar i finansiella instrument. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall fastigheter, finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

#### **Skatter**

Skatt avser aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt med justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har

justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden. Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Uppskjuten skatt redovisas på så kallade temporära skillnader som är skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga värdet på en tillgång eller skuld. En uppskjuten skatt kan vara både en fordran och en skuld vilken kan realiseras om tillgången eller skulden avyttras. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas uppskjuten skatt till det värde den åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt.

#### **BALANSRÄKNINGEN**

##### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS 13, värdering till verkligt värde, baserat på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

##### **Finansiella instrument**

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier och lånefordringar som finansiella tillgångar och derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats.

##### **Låne- och kundfordringar**

Kundfordringar, fordringar hos moderbolag, övriga fordringar och likvida medel ingår i kategorin Låne- och kundfordringar. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till anskaffningsvärde utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar.

### **Kassa och bank**

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden hos bank på bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### **Övriga finansiella skulder**

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, kapitalandelslån, obligationsskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet 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 har värderats enligt nivå 2 vilket innebär andra observerbara indata för skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt eller indirekt härledda från prisnoteringar. Obligationslånet, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

### **Derivat**

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. För derivat värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Koncernens derivat har värderats enligt nivå 2 vilket innebär andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar. Estea använder sig av räntederivat för att minska exponeringen mot förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen. På räntederivat kan det uppstå värdeförändringar främst beroende på marknadsräntan men även beroende av kvarstående löptid. Värdeförändringarna är normalt sett orealiserade och på förfalldag uppgår värdet till noll, men kan realiseras om Estea väljer att avsluta räntederivatet i förtid.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens

tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på den skattelagsstiftning som föreligger på balansdagen.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventualförpliktelse kan även utgöras av en befintlig förpliktelse som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas alternativt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalys upprättas enligt den indirekta metoden i enlighet med IAS 7, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

## **SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER**

### **Allmänt**

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 antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### **Uppställningsform**

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39, Finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL vilket innebär att finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Kapitalandelslånet och obligationslånet redovisas således till anskaffningsvärde i moderbolaget.

### Redovisning av koncernbidrag samt utdelning från dotterföretag

Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdisposition. Utdelning från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt.

### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Nya och omarbetade standarder

Nya och omarbetade standarder, vilka antagits av EU, samt tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2013 har inte haft någon väsentlig påverkan på Esteas finansiella rapporter men har påverkar informationen i lämnade upplysningar. Då jämförelseår saknas har förändringarna ej inneburit ändrade redovisningsprinciper.

Förändringar i befintliga standarder vilka trätt i kraft 2013:

- Ändring av IAS 1, utformning av finansiella rapporter. Presentationen av övrigt totalresultat skall delas in i två kategorier; poster som skall återföras och poster som inte skall återföras via periodens resultat. Ändringen har inte påverkat Esteas resultat.
- Ändring av IAS 19, Ersättning till anställda. Ändringen avser redovisning av förmånsbestämda pensionsskulder. Estea har inga förmånsbestämda pensionsplaner. Ändringen har ingen påverkan på Esteas resultat.
- Ändring i IFRS 7, Finansiella instrument. Ändringen innebär att information skall lämnas om finansiella tillgångar och skulder som nettoredovisas (kvittas). Estea nettoredovisar räntederivat.

Ny standard vilken trätt i kraft 2013:

- IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Den nya standarden innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om poster som värderas till verkligt värde. Den nya standarden som trätt i kraft från och med 1 januari 2013 har utöver utökade upplysningskrav avseende finansiella instrument till följd av den nya IFRS 13 har inneburit utökade upplysningskrav.

Nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft:

- IFRS 10 Koncernredovisning. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer innebära att IAS 27 Koncernredovisning omarbetas. Standarden bedöms inte få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang. Standarden beskriver redovisningen av så kallade joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures. Estea har för närvarande inga joint ventures som omfattas av den nya standarden.
- IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra företag. Standarden innebär utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint ventures och intressebolag. Den nya standarden kommer innebära ett utökade informationskrav om bolagets dotterföretag.
- IFRIC 21 Levies. EU förväntas godkänna IFRIC 21 Levies under år 2014. Levies är statliga (eller liknande organs) avgifter och skatter som påförs företag i enlighet med lagar och förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Tolkningen (IFRIC 21) tydliggör när en skuld för "levies" skall redovisas vilket innebär att redovisningen av skulden skall ske då förpliktelsen uppstår. För Esteas del kommer den nya tolkningen innebära att fastighetsskatt i sin helhet skuldförs redan vid ingången av räkenskapsåret. Givet att EU godkänner tolkningen kommer Estea redan i delårsrapporten för januari-mars 2014 redovisa hela årets skuld för fastighetsskatt.

### **Möjligheter och riskbedömning**

Koncernen är som fastighetsbolag utsatt för olika risker i sin dagliga verksamhet samtidigt som många risker på en gynnsam marknad även är koncernens möjligheter. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av koncernens och moderbolagets möjligheter, risker och osäkerhetsfaktorer.

#### *Möjligheter och risker i kassaflödet*

Förändring av marknadsräntor är normalt över tid bland annat ett resultat av ekonomisk tillväxt och stigande inflation vilket påverkar koncernens kostnader som stiger men samtidigt leder till högre hyresintäkter genom inflationsklausuler i hyresavtalen. Omvänd effekt med lägre intäkter och kostnader kan uppstå i en lågkonjunktur. Förändringar av räntekostnader, driftkostnader och hyresintäkter som en följd av hög- eller lågkonjunktur sker inte exakt samtidigt varför effekten på kassaflödet kan uppstå vid olika tidpunkter.

#### *Finansiella möjligheter och risker*

Koncernens fastighetsägande förutsätter ett det finns en fungerande kreditmarknad. Koncernens största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering. Genom att arbeta med låg belåningsgrad begränsas den finansiella risken. Genom tillgång på kapital ökar koncernens möjligheter till refinansiering till bättre villkor och möjligheten till nya förvärv.

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 2014-03-25

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

*Jockum Beck-Friis*  
Styrelseordförande

*Johan Eriksson*  
VD

*Viveka Ekberg*

*David Ekberg*

*Johan Stern*

*Cecilia Wennerholm*

*Bertil Åberg*

## 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 kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

### Avkastning obligationslån, %

Årsränta på obligationslån.

### Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

### Medelränta kreditinstitut, %

Genomsnittlig ränta på bolagets totala räntebärande skulder till kreditinstitut 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

Delårsrapport januari-mars 2014	19 maj 2014
Årsmöte för investerare	19 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 Johan Eriksson telefon 08-679 05 00 eller ekonomichef Gerry Sommensjö telefon 08-679 05 00.



# INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

## **ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 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)