



Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Org nr 556865-2894

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2011 09 22 – 2012 12 31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Ekonomisk översikt	4
Resultaträkning - koncern	5
Balansräkning - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Förändringar i eget kapital	13
Noter	14
Årsredovisningens undertecknande	25
Definitioner	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), org.nr 556865-2894, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-22 - 2012-12-31, bolagets första räkenskapsår.

Verksamheten 2012

Bolaget bildades september 2011 och genomförde sitt första fastighetsförvärv 1 november 2012 när Klädeshandlaren 15 i Nyköpings kommun förvärvades genom bolagsförvärv av Estea Nyköping AB. Fastigheten är belägen i centrala Nyköping och omfattar en uthyrningsbar area om cirka 13 000 kvm och var vid förvärvstillfället fullt uthyrd. För att finansiera förvärvet genomförde bolaget i samband med förvärvet en emission av kapitalandelslån, vilket tillförde bolaget 74,4 MSEK.

Fastighetsmarknaden en återblick

Den finansiella oro i omvärlden som påverkat fastighetsmarknaden inom Sverige och euroområdet har under året fått till följd att räntenivåer på både korta och långa krediter har sjunkit tillbaka från året innan. De svenska bankernas marginaler har samtidigt ökat under året och bankernas krav på en högre andel eget kapital vid fastighetsförvärv har ökat. Vi har idag en realränta som är på historiskt låg nivå och det finns ett flertal faktorer som talar för att trenden med låga både korta och långa räntor kommer att fortsätta även de närmaste åren som en konsekvens av fortsatt svag konjunkturutveckling.

Den totala fastighetstransaktionsvolymen i Sverige uppgick, trots den finansiella oron, till cirka 110 miljarder kronor under året, vilket är den högsta volymen sedan år 2008. Av den totala transaktionsvolymen är cirka 20 procent hänförligt till regionstäder, vilket tyder på att de lokala fastighetsmarknaderna i Sverige är förhållandevis starka även om merparten av transaktionsvolymen är hänförlig till storstadsregionerna. Under år 2012 har avkastningsnivåerna på högkvalitativa fastigheter fortsatt vara stabila.

Resultatet

Koncernens resultat före skatt uppgick för verksamhetsåret till 371 KSEK. Innevarande år omfattade 2 månaders verksamhet och resultatet återspeglade därför inte ett normalt helår. I resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 983 KSEK och en värdeökning av kapitalandelslånet om 684 KSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till 72 KSEK och var i linje med bolagets prognos i samband med förvärvet.

Eget kapital och finansiering

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Estea AB, org.nr 556321-1415. Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 871 KSEK varav aktiekapitalet uppgick till 1 000 KSEK och tillskjutet aktieägartillskott till 600 KSEK. Årets resultat har ökat eget kapital med 271 KSEK.

I samband med förvärvet av Klädeshandlaren 15 emitterades ett kapitalandelslån om 74 370 KSEK. Lånet löper med en fast ränta om 6,25 procent. Återbetalning av kapitalandelslånet är kopplat till bolagets resultat och kan således bli både högre och lägre än ursprungligen inbetalt belopp. Lånet är efterställt Bolagets samtliga icke efterställda förpliktelser och villkorade aktieägartillskott men är likställt med bolagets övriga efterställda förpliktelser. Detta innebär att en innehavare av kapitalandelslånet, i händelse av bolagets likvidation eller konkurs, erhåller betalning först efter det att fordringshavare med icke efterställda fordringar erhållit full betalning.

Koncernens fastighetslån löper enligt avtal i period om 12 månader till 31 oktober 2013 och är formellt att anse som kortfristigt. Bolaget har enligt avtal möjlighet att begära förlängning av lånet med 12 månader i taget. Lånet kan dock ej förlängas längre än till 31 oktober 2017. Bolagets bedömning är att lånet, under förutsättning att koncernen upprätthåller god likviditet och ett bra kassaflöde, förlängs i 12 månaders perioder fram till och med oktober 2017.

Framtiden

Bolaget har efter emissionen av kapitalandelslånet och förvärvet av fastigheten en god finansiell ställning. Under 2013 har bolaget för avsikt att öka kapitalbasen ytterligare genom fler emissioner av kapitalandelslån. Målet är att under 2013, genom emission av kapitalandelslån, tillföra bolaget ytterligare minst 75 MSEK. Härigenom skapas goda förutsättningar att investera i fler fastigheter och förbättra förvaltningsresultatet genom nyförvärv.

För fastigheten Klädeshandlaren 15 ligger fokus på att uppnå en bättre kostnadseffektivitet,

h

exempelvis genom minskad energiförbrukning och centraliserade avtal, och därigenom öka intjäningsförmågan och påverka fastighetens värde och attraktion positivt. Bolagets målsättning är att vara en närvarande hyresvärd för hyresgäster där relation och kundvård skall prioriteras högt. Genom hög närvaro och tillsammans med både befintliga och nya hyresgäster skall bolaget arbeta för fastighetens fortsatta utveckling. Målsättningen är att bibehålla en låg vakansgrad genom att skapa ökade värden både för såväl hyresgäster som för bolaget.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I bolagets verksamhet förekommer risker. För mer information om risker se not 19. Nedan redovisas kortfattat de risker bolaget bland annat är exponerat för är:

Kreditrisker

Med kreditrisk i bolaget avses risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser mot bolaget och att eventuellt ställda säkerheter inte täcker bolagets fordran. Bolagets primära kreditrisk består i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen. Genom kontinuerlig bedömning av hyresgästers betalningsförmåga och uppföljning av hyresgästers inbetalningar ökar bolaget möjlighet att tidigt identifiera betalningssvårigheter hos våra motparter och därigenom minska risken att förlora intäkter.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. Bolagets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. På balansdagen uppgick koncernens kapitalandelslån till 74,4 MSEK vilka löper med en fast årlig ränta om 6,25 procent fram till och med december 2018. Koncernens fastighetslån, som på balansdagen, uppgick till 79,0 MSEK löper med kort räntebindning. Räntan uppgick på balansdagen till 4,26 procent. Räntan på fastighetslånet följer för närvarande STIBOR 30 dagar vilket har till följd att en förändring av marknadsräntan får snabbt genomslag på koncernens räntenetto. En höjning/sänkning av marknadsräntan med 1 %-enhet skulle med kapitalstrukturen per 31 december 2012 påverka koncernens årliga resultat med motsvarande 0,8 MSEK. Genom kontinuerlig bedömning av marknadräntans utveckling ökar bolagets beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska räntenivåer.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att otillräcklig likviditet skapar svårigheter för bolaget att uppfylla betalningskrav från leverantörer och övriga motparter. Med refinansieringsrisk avses risken att refinansiering ej kan ske på skäliga villkor. En försämrad balansräkning, negativt kassaflöde eller att bolaget inte kan infria covenantar i befintliga kreditavtal kan leda till högre räntekostnader och/eller svårigheter att refinansiera de räntebärande skulderna.

Koncernen kommer från tid till annan behöva mer eller mindre tillgänglig likviditet. En osäkerhetsfaktor är att kunna säkerställa att nödvändig likviditet finns tillgängligt och en kontinuerlig likviditetsplanering sker av bolagets verksamhet. De räntebärande skulderna är upptagna i svensk affärsbank. Genom att samarbete med välkända och kapitalstarka svenska banker minskar bolaget risken att likviditetssvårigheter hos motparten kan påverka bolagets möjligheter till refinansiering eller refinansiering till marknadsmässiga villkor.

Vakansrisk

Avkastningen från en kommersiell fastighet är bland annat beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att bolagets lyckas bibehålla en låg vakansgrad. För att begränsa risken för avflyttningar och hyresförluster strävar bolaget efter att teckna avtal med längre löptider och prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet samt att sträva efter att hålla en hög servicegrad gentemot hyresgästerna.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Vidare kan hyresgästers verksamhet medföra avfall och annan negativ miljöpåverkan. Bolaget arbetar aktivt med att analysera och minska verksamhetens negativa miljöpåverkan.

h

Förslag till disposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel,	600 000
Årets resultat	-581 040

Summa	18 960
--------------	---------------

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 18 960, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	18 960
Summa	18 960

h

Ekonomisk översikt

Koncern

KSEK om inget annat anges

år 2012

Sammandrag av resultaträkningen

Hysesintäkter	2 934
Fastighetskostnader	-1 135
<i>Driftnetto</i>	1 799

Central administration	-390
Finansnetto	-1 337
Värdeförändringar, fastighet	983
Värdeförändringar, finansiella instrument	-684
Skatt	-100
Resultat efter skatt	271

Sammandrag av balansräkningen

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	148 000
Uppskjuten skattefordran	13
Omsättningstillgångar utöver likvida medel	4 810
Likvida medel	10 327

Skulder och eget kapital

Kapitalandelslån	75 054
Kortfristiga skulder	86 225
Eget kapital	1 871

Balansomslutning	163 150
-------------------------	----------------

Nyckeltal

år 2012

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Driftnetto, kr/kvm	836
Överskottsgrad, %	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100
Genomsnittlig kontraktstid, år	1,8
Hysesvärde, KSEK	17 486
Uthyrningsbar area, kvm	12 912
Direktavkastning, %	7,3

Finansiella nyckeltal

Avkastning eget kapital, %	22,9
Avkastning kapitalandelslån, %	7,2
varav medelränta kapitalandelslån, %	6,25
Medelränta kreditinstitut, %	4,26
Räntetäckningsgrad, gånger	1,05
Belåningsgrad, %	53,4
Soliditet, %	1,1
Justerad soliditet, %	47,1

h

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2011-09-22- 2012-12-31
Intäkter		
Hyresintäkter	2	2 934
Fastighetskostnader	3	
Driftskostnader		-879
Underhållskostnader		-
Fastighetsskatt		-166
Fastighetsadministration		-90
Driftnetto		1 799
Central administration	4,5	-390
Finansiella intäkter	7	10
Finansiella kostnader	8	-1 347
Förvaltningsresultat		72
Värdeförändringar	6	
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		983
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		-684
Resultat före skatt		371
Aktuell skatt	9	-113
Uppskjuten skatt	9	13
Årets resultat		271
Övrigt totalresultat		-
Totalresultat för perioden		271

h

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	10	148 000
		<u>148 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	9	13
		<u>13</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>148 013</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 756
Fordringar hos moderföretag		600
Övriga fordringar		1 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	346
		<u>4 810</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>10 327</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 137</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>163 150</u>

h

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	13	
Aktiekapital		1 000
Balanserad vinst inklusive årets resultat		871
Summa eget kapital		<u>1 871</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14,15	
Kapitalandelslån		75 054
		<u>75 054</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14,15	79 000
Leverantörsskulder		456
Skatteskulder		113
Övriga kortfristiga skulder		1 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 469
		<u>86 225</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>163 150</u>

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	15	79 000
Eventualförpliktelser	15	Inga

h

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	Not	2011/2012
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		371
Värdeförändringar på finansiella instrument	6	684
Värdeförändringar på fastigheter	6	-983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		72
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-4 809
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		7 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 374
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	10	-147 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-147 017
Finansieringsverksamheten		
Aktiekapital vid bolagsbildning	13	1 000
Erhållna aktieägartillskott	13	600
Upptagna lån	14	153 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		154 970
Årets kassaflöde		10 327
Likvida medel vid årets ingång		-
Likvida medel vid årets slut		10 327

h

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-22- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		146
		<u>146</u>
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4,5	-253
Rörelseresultat		<u>-107</u>
Resultat från finansiella poster		
Finansiella intäkter	7	139
Finansiella kostnader	8	-777
Resultat efter finansiella poster		<u>-745</u>
Resultat före skatt		<u>-745</u>
Skatt på årets resultat	9	164
Årets resultat		<u>-581</u>

Övrigt totalresultat uppgår under året till noll (0). Årets totalresultat överensstämmer med raden för årets resultat.

h

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	11	51 431
Fordringar hos koncernföretag		12 603
Uppskjuten skattefordran	9	164
		64 198
Summa anläggningstillgångar		64 198
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		456
Fordringar hos moderföretag		600
Fordringar hos koncernföretag		4 705
Övriga fordringar		1 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	351
		7 209
Kassa och bank		5 053
Summa omsättningstillgångar		12 262
SUMMA TILLGÅNGAR		76 460

h

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (10000 aktier)		1 000
		<u>1 000</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust		600
Årets resultat		-581
		<u>19</u>
Summa eget kapital		<u>1 019</u>
Långfristiga skulder	14,15	
Kapitalandelslån		74 370
		<u>74 370</u>
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 071
		<u>1 071</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 460</u>

Poster inom linjen

Ställda panter och säkerheter	15	Inga
Ansvarsförbindelser	15	79 000

h

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2011/2012</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		-745
		-745
Betald skatt	9	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-745
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-7 209
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		1 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 883
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	11	-51 431
Utlåning		-12 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-64 034
Finansieringsverksamheten		
Aktiekapital vid bolagsbildning	13	1 000
Erhållna aktieägartillskott	13	600
Uptagna lån	14	74 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		75 970
Årets kassaflöde		5 053
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		5 053

h

Förändringar i eget kapital

Koncernen KSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital*
Eget kapital vid periodens början	-	-	-	
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Teckning av aktiekapital	500	-	-	500
Nyemitterade aktier	500	-	-	500
Villkorat aktieägartillskott	-	-	600	600
Årets totalresultat			271	271
Eget kapital 2012-12-31	1 000	600	271	1 871

* Hela det egna kapitalet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Moderbolaget KSEK	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital vid periodens början	-	-	-	-
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Teckning av aktiekapital	500	-	-	500
Nyemitterade aktier	500	-	-	500
Erhållna villkorade aktieägartillskott			600	600
Årets totalresultat			-581	-581
Eget kapital 2012-12-31	1 000	-	19	1 019

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan Estea), org.nr. 556865-2894, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Koncernen äger en (1) fastighet i Nyköpings stad. Fastigheten förvärvades 1 november 2012. Koncernen omfattar moderbolaget Estea samt dotterbolaget Estea Nyköping AB samt dotterdotterbolaget Estea Klädeshandlaren 15 AB.

Bolaget har, som ett led i omstrukturering av grafisk profil, hemsida och namn hos ägaren, efter utgången av verksamhetsåret ändrat namn till Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ). Bolagets registrerade firmanamn före ändringen och under verksamhetsåret var SFF Realstruktur 1 AB (publ).

Årsredovisning och koncernredovisning för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) avseende verksamhetsåret 2011-09-22 - 2012-12-31, bolagets första verksamhetsår har godkänts för publicering av styrelsen och verkställande direktören den 5 februari 2013. Årsredovisning och koncernredovisning kommer framläggas på årsstämman den 29 maj 2013.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (KSEK) om inget annat anges.

Koncernens redovisningsprinciper

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.

Moderbolaget

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.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolaget och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor utan decimal om ej annat anges. Jämförelsetal motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år saknas då detta är första verksamhetsåret.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och koncernens kapitalandelslån vilka redovisas till verkligt värde.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter och kapitalandelslån, se vidare not 10 och not 14, kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värdering av förvaltningsfastigheten, utförd av oberoende värderingsinstitut, har skett på bokslutsdagen.

Verksamhetsåret omfattar perioden 2011-09-22 -- 2012-12-31. Dotterbolagen med fastigheten Klädeshandlaren 15 förvärvades 1 november 2012. Intäkter och kostnader i de finansiella rapporterna omfattar därmed en begränsad period av verksamhetsåret samt att jämförelsetal saknas.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. Estea har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder.

h

Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader och identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

Detta är bolagets och koncernens första räkenskapsår. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS och de standarder som gäller för år 2012.

IASB har givit ut nya eller gjort ändringar i ett antal standarder vilka träder eller förväntas träda i kraft år 2013. Bland dessa standarder förväntas följande kunna påverka koncernens finansiella rapporter, dock begränsat till utformningen av upplysningar.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (ändring)

IFRS 12 Disclosures of Interest i Other Entities

IFRS 13 Fair Value Measurement

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (ändring)

För moderbolaget kommer följande ändringar i regelverket kunna ha en påverkan på bolagets finansiella rapporter.

RFR 2, ny vägledning hur koncernbidrag skall redovisas. Koncernbidrag skall i moderbolaget antingen redovisas enligt huvudregeln som en finansiell intäkt eller ökning av andelar i dotterföretag eller enligt alternativregeln som en bokslutsdisposition.

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. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslån. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT och revision ingår i begreppet central administration.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar.

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. Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån redovisas under egen rubrik i resultaträkningen.

BALANSRÄKNINGEN

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Koncernen har låtit oberoende värderingsinstitut värdera koncernens fastighet.

h

Finansiella instrument

Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader förutom de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Kundfordringar, fordringar hos moderbolag och likvida medel ingår i kategorin Lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar bokfört värde för dessa finansiella tillgångar. Kapitalandelslån ingår i kategorin Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Andra finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och upplupna räntekostnader. För finansiella skulder bedöms det redovisade värdet överensstämma med verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering för befarade förluster på fordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden vilka redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits och värderas till nominellt värde.

Kapitalandelslån värderade till verkligt värde

Bolaget innehar ett kapitalandelslån som redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Denna kategori består av två undergrupper, innehas för handel respektive skulder som koncernen initialt har valt att identifiera som finansiell skuld värderad till verkligt värde, så kallade fair value option. Koncernen har identifierat kapitalandelslånet i undergruppen fair value option eftersom lånet innehåller inbäddade derivat och koncernen har tillämpat möjligheten att identifiera hela det sammansatta instrumentet som en finansiell skuld värderad till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i årets resultat.

Skulder till kreditinstitut

Övriga lån och finansiella skulder, förutom derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Bolagets banklån baseras på Stibor 3-månader med tillägg för marginal och räntebestäms varje månad varför bokfört värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde. Låneskulder som har en löptid längre än ett år redovisas som långfristiga skulder. Koncernens banklån har en löptid kortare än ett år. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatter. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip 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.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal), så redovisas ingen uppskjuten skatt. Vid beräkning av uppskjuten skatt efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

h

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaden mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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 redovisas således till anskaffningsvärde i moderbolaget.

l

Not 2 Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2012 uppgick till 2 934 KSEK och avser hyresintäkter för perioden november-december 2012. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under perioden vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, elektricitet, fastighetsskatt och index. På bokslutsdagen finns inga vakanta ytor.

	Koncernen 2012
Hyresvärde	2 935
Hyresrabatter och förluster	-1
Summa	2 934

Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 1,8 år. Inga kreditförluster har förekommit under perioden.

Löptid	Antal avtal	Kontrakterad (årshyra)	Årshyra andel %
2012 (1)	2	114	0,7
2013	19	1 599	9,1
2014	9	2 954	16,9
2015	12	6 166	35,2
2016	10	4 122	23,6
2017>	4	1 953	11,1
Summa kommersiella lokaler	56	16 908	96,6%
Bostäder	4	263	1,5
P-platser och garage	1	333	1,9
Summa	61	17 504	100%

(1) Avser hyresavtal som upphörde att gälla 2012-12-31.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 1 135 KSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, underhåll, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 879 KSEK. Inga underhållskostnaderna har uppkommit under verksamhetsåret.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. För fastigheten Klädeshandlaren 15 utgår fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt debiteras i enlighet med hyresavtal som ett tillägg till hyran. Av den totala fastighetsskatten för kommersiella lokaler för år 2012 vidaredebiterades 89 procent till hyresgästerna.

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrnings- och förvaltningskostnader. Under verksamhetsåret uppgick kostnaden för fastighetsadministration till 90 KSEK.

h

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen 2012	Moderbolaget 2012
<i>Ernst & Young AB</i>		
Ersättning för revision	105	75
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Summa	105	75

Not 5 Anställda och personalkostnader

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterföretag har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit under verksamhetsåret. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

Not 6 Värdeförändringar

På bokslutsdagen äger bolaget fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköpings kommun. Fastigheten förvärvades 1 november 2012. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

Fastigheter	Koncernen 2012
Fastigheter	983
Summa värdeförändringar fastigheter	983

Finansiella instrument	Koncernen 2012
Omvärdering av kapitalandelslån	-684
Summa värdeförändringar i finansiella instrument	-684

För mer information kring värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av kapitalandelslån, se not 10 Förvaltningsfastigheter samt not 14 Skulder till kreditinstitut.

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen 2012	Moderbolaget 2012
Ränteintäkter	10	7
Ränteintäkter dotterföretag	-	132
Summa finansiella intäkter	10	139

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen 2012	Moderbolaget 2012
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	570	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	777	777
Summa finansiella kostnader	1 347	777

Not 9 Skatt

	Koncernen 2012	Moderbolaget 2012
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt		
Aktuell skattekostnad:		
Beräknad skattekostnad	-113	-
Summa aktuell skatt	-113	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	13	164
Summa uppskjuten skatt	13	164
Totalt redovisad skattekostnader eller skatteintäkt	-100	164

Avstämning effektiv skatt

Resultat före skatt	371	-745
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-98	196
Effekt av ändrad skattesats	-2	-32
Redovisad skatt	-100	164

	Koncern	Moderbolag
Uppskjuten skatt i balansräkning		
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader i underskottsavdrag	165	164
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader i kapitalandelslån	150	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-302	-
Netto uppskjuten skatt redovisad som uppskjuten skattefordran	13	164

Skattemässiga underskott per 31 december 2012 uppgår för koncernen till 750 KSEK samt för moderbolaget 745 KSEK. Samtliga underskott kan nyttjas i framtiden utan begränsningar avseende tidpunkten. Inga underskott är underlag för spärrar som begränsar nyttjandet.

h

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Specifikation av årets förändring	Koncernen 2012	Moderbolaget 2012
Verkligt värde vid årets början	-	-
Förvärv av fastigheter	147 017	-
Värdeförändringar	983	-
Verkligt värde vid årets slut	148 000	-
Taxeringsvärde samtliga fastigheter	101 298	-

Princip

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Fastigheten är på balansdagen värderad av oberoende värderingsinstitut.

Värderingsmetod

Värderingen är genomförd av VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB med ortprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är sällan jämförbara varför normering till värdebärande faktor har skett. Som komplement till värdeuppskattningen enligt ortprismetoden görs även en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. Som underlag till denna bedömning återfinns nuvärdet, dels av respektive års betalnetto, dels av frigjort eget kapital vid kalkylperiodens utgång, det vill säga restvärde minus återstående skuld. Som underlag till den avkastningsbaserade värdebedömningen har en inflation om 2 procent antagits samt en kalkylränta för eget kapital om nominellt 8 procent. Direktavkastningskravet har i kalkylen uppskattats till 7 procent.

Övrigt

För koncernens fastighet finns inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. På bokslutsdagen saknas även åtaganden om investeringar i befintlig fastighet.

Not 11 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde, KSEK
Estea Nyköping AB	556876-2362	Stockholm	100%	51 431

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2012	Moderföretag 2012
Förutbetalda fastighetskostnader	20	-
Upplupna hyresintäkter	98	-
Upplupna ränteintäkter	-	132
Övriga förutbetalda poster	228	219
Summa	346	351

h

Not 13 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2012 fördelat på 10 000 aktier. Samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415. Aktierna har ett kvotvärde om 100 kronor. I oktober emitterade bolaget 5 000 aktier i en företrädesemission för bolagets befintliga aktieägare. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 1 000 KSEK.

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet och fritt eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

På balansdagen har bolaget erhållit villkorat aktieägartillskott om 600 KSEK. Aktieägartillskottet tillförs i sin helhet fritt eget kapital.

Utdelning

Styrelsen för bolaget kommer föreslå årsstämman 2013 att ingen utdelning skall ske.

Not 14 Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån

	Koncernen 2012	Moderbolaget 2012
Fastighetslån	79 000	-
Kapitalandelslån	75 054	74 370
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	154 054	74 370
varav kortfristig del fastighetslån	-79 000	-
Summa långfristiga skulder	75 054	74 370

Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån

Genom upplåning av kapitalandelslånet har bolaget 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 uppgår till 74 370 KSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslånet är kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp. Kapitalandelslånet värderas i enlighet med IAS 39, Finansiella instrument.

Koncernens fastighetslån förfaller 2013-10-31. Bolaget har enligt avtal möjlighet att förlänga lånet med 12 månader i taget. Lånet kan ej förlängas efter 31 oktober 2017. Lånet löper enligt avtal utan amortering men vid avtalade förlängningar av krediten sker amortering från och med november 2014. Lånets ränta är kopplat till Stibor 30 dagar och uppgick i genomsnitt till 4,26 procent på bokslutsdagen. Inga av koncernens krediter är av revolverande karaktär.

Värdering till verkligt värde

För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet är värderat till verkligt värde. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt d.v.s. härledda från prisnoteringar (nivå 2)
 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata, icke observerbara indata (nivå 3)
- Kapitalandelslånet återfinns i nivå 3.

Beskrivning av hur verkligt värde har beräknats

Kapitalandelslån

h

Kapitalandelslån har värderats till verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden där hänsyn tagits till exempelvis inflation och förväntade bostadspriser.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Koncernens finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med bolagets policy om ränterisk och refinansieringsrisk.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

	Koncernen 2012	Moderbolaget 2012
Ställda säkerheter för räntebärande skulder		
Fastighetsinteckningar	79 000	-
Summa	79 000	-
Eventalförpliktelser/Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	-	79 000
Summa	-	79 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2012	Moderföretag 2012
Förutbetalda hyror	3 874	-
Upplupna räntekostnader	1 057	777
Övriga interimsposter	538	294
Summa	5 469	1 071

Not 17 Upplysningar om transaktioner med närstående

Medlemmar i bolagets styrelse och närstående personer till medlemmar i bolagets styrelse har i samband med att bolaget upptagit kapitalandelslån tecknat sig i kapitalandelslånet med totalt 3 250 KSEK. Teckning av kapitalandelslån har skett på samma villkor som övriga investerare. Inga övriga transaktioner har skett mellan Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och styrelsen eller övriga ledande befattningshavare. Ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har skett under verksamhetsåret.

Tjänster mellan koncernföretag debiteras på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningsarvode samt vidarefaktureringskostnader eller utlägg. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under året till 146 KSEK. För koncerninterna lån debiteras marknadsmässig ränta. Under året uppgick ränta på koncerninterna lån till 132 KSEK. Inga övriga transaktioner har skett mellan koncernföretagen.

L

Not 18 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har bolaget ändrat namn till Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) från SFF Realstruktur 1 AB (publ).

Bolaget har påbörjat prospektframtagning för att erbjuda befintliga och nya investerare möjlighet att teckna kapitalandelslån. Kapitalandelslånen kommer innebära möjlighet för bolaget att under kommande verksamhetsår investera i ytterligare en till fyra fastigheter.

Not 19 Riskhantering

Marknadsrisk

Liksom alla finansiella investeringar är investeringar i fastigheter förknippade med risker. De riskfaktorer som kan indentifieras kan ha negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning, kassaflöde och kommande framtidsutsikter.

I enlighet med IFRS marknadsvärderas koncernens fastigheter kvartalsvis. Koncernen baserar sina kvartalsvisa värderingar på oberoende värderingar vilka utförs årligen. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av värdeförändringar är beroende både av faktorer som bolaget kan påverka men även faktorer utanför bolagets kontroll. Värderingen av fastigheter påverkas bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler på de marknader där koncernen är verksam. Över tiden är efterfrågan på lokaler i koncernens ägo den viktigaste förutsättningen för värdeutvecklingen av bolagets fastigheter.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. Bolagets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt.

Esteas policy är att på basis av information och kunskap om det allmänna konjunkturläget sträva efter att vid var tidpunkt ha en så sund ränteexponering som möjligt. Detta kan innebära att bolaget periodvis har större eller mindre exponering mot förändringar i marknadsräntor. På balansdagen uppgick kapitalandelslånet till 74,4 MSEK och löper med en fast årlig ränta om 6,25 procent fram till och med december 2018. Fastighetslånet, som på balansdagen, uppgick till 79,0 MSEK löper med kort räntebindning. Räntan uppgick på balansdagen till 4,26 procent. Räntan på fastighetslånet följer för närvarande STIBOR 30 dagar vilket har till följd att en förändring av marknadsräntan får snabbt genomslag på koncernens räntenetto. En höjning/sänkning av marknadsräntan med 1 %-enhet skulle med kapitalstrukturen per 31 december 2012 påverka koncernens årliga resultat med motsvarande 0,8 MSEK. Koncernen har ett positivt kassaflöde och bolagets bedömning är att korta räntebindningstider med risk för tillfälliga räntehöjningar för närvarande inte kommer innebära någon likviditetsbrist. Koncernen innehar inga räntederivat på balansdagen vilket innebär att både höjningar och sänkningar påverkar resultatet fullt ut. Koncernens räntebärande skulder består på balansdagen av kapitalandelslån samt fastighetslån.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att otillräcklig likviditet skapar svårigheter för bolaget att uppfylla betalningskrav från leverantörer och övriga motparter. Med refinansieringsrisk avses risken att refinansiering ej kan ske på skäliga villkor. En försämrad balansräkning, negativt kassaflöde eller att bolaget inte kan infria covenantar i befintliga kreditavtal kan leda till högre räntekostnader och/eller svårigheter att refinansiera de räntebärande skulderna.

Koncernen kommer från tid till annan behöva mer eller mindre tillgänglig likviditet. För att säkerställa att nödvändig likviditet finns tillgängligt sker kontinuerlig likviditetsplanering av bolagets verksamhet.

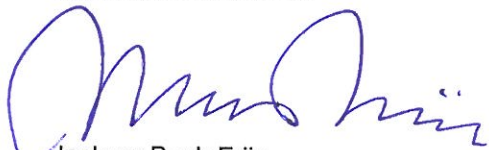
Koncernens finansiering består huvudsakligen av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via kapitalandelslån. För att minimera refinansieringsrisken har bolaget en aktiv uppföljning och bevakning av räntebärande skulder med syfte att uppnå en förfallostruktur som väl matchar koncernens duration av hyresintäkter. Koncernens befintliga banklån om 79,0 MSEK förfaller till omsättning inom 12 månader. Enligt avtal kan lånet förlängas med tolv månader i taget dock längst till 2017-10-31. Enligt avtal löper lånet amorteringsfritt fram till oktober 2014. Lånet är upptaget i slutet av verksamhetsåret och löper med marknadsmässiga villkor. Bolagets bedömning är att lånet kommer att förlängas på oförändrade villkor.

Motpartsrisker

Koncernens huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter från den fastighet som bolaget äger och förvaltar. Intäktsbortfall kan uppkomma genom att en eller flera hyresgäster får betalningssvårigheter, går i konkurs eller väljer att flytta sin verksamhet. Inga hyresförluster med anledning av konkurser eller betalningsinställelse har uppkommit under verksamhetsåret.

L

Stockholm 2013-02-07



Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande



Bertil Åberg



Cecilia Wennerholm



Johan Stern



Johan Eriksson



David Ekberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 februari 2013.



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning, %

Årets driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Driftnetto

Hyresintäkter 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 årets utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area, kvm

Fastighetens totala uthyrningsbara area vid årets utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning kapitalandelslån, %

Ränta på kapitalandelslån med tillägg för årets andel av resultatet i förhållande till nominellt inbetalt kapitalandelslån.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Medelränta kreditinstitut, %

Genomsnittlig ränta på bolagets totala räntebärande skulder exkl. kapitalandelslån vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet, %

Eget kapital med tillägg för redovisat värde av kapitalandelslån i förhållande till balansomslutningen.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Sverigefastigheter 2 AB för år räkenskapsåret 2011-09-22 - 2012-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Estea Sverigefastigheter 2 AB för år räkenskapsåret 2011-09-22 - 2012-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

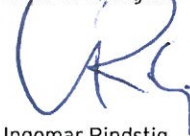
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 februari 2013

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor