

Delårsrapport

PERIODEN JANUARI – JUNI 2020 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 68,4 miljoner kronor (45,3 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto uppgick till 53,9 (35,4) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var 4,9 (5,1) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var 174,0 (-22,9) miljoner kronor, vilket främst är en effekt av omvärderingen av kapitalandelslånet och bolagets fastigheter.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3,9 (5,1) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 103,2 (3,0) miljoner kronor.
- Koncernen har under perioden investerat 21,9 (28,0) miljoner kronor i befintliga fastigheter och 195,9 (-) miljoner kronor i nya fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 2 281,0 miljoner kronor (1 960,0 vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 728,7 miljoner kronor (799,8 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Bolagets genomförda emissioner har ökat värdet med 17,1 (279,0) miljoner kronor och omvärdering med -88,2 (-26,0) miljoner kronor.
- Den i balansräkningen minskade skulden (på grund av lägre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med 88,2 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 115,6 procent (107,6 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-jun	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hyresintäkter	68,4	88,1	77,6	47,3	34,9
Driftnetto	53,9	71,1	59,3	37,1	29,3
Förvaltningsresultat	4,9	6,4	8,1	1,8	7,1
Totalresultat	174,0	-38,1	19,0	27,2	25,7
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	2 281,0	1 960,0	1 408,0	908,0	667,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	728,7	799,8	466,2	360,0	286,8
Skulder till kreditinstitut	1 260,9	1 080,3	831,0	487,4	334,4
Eget kapital	231,6	57,8	95,9	76,9	49,7
Balansomslutning	2 368,5	2 071,3	1 464,7	996,9	716,1
Nyckeltal i % (för definition se sid 19)					
Ekonomisk uthyrningsgrad	97	95	92	93	99
Överskottsgrad	78	81	76	79	84
Direktavkastning	5,0	5,1	5,0	5,9	5,9
Medelränta kreditinstitut	2,36	2,12	1,69	1,92	1,77
Belåningsgrad	55,3	55,1	59,0	53,7	50,1
Justerad soliditet	40,5	41,4	38,4	43,8	47,0
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	115,6	107,6	109,4	106,7	109,4
Marknadskurs kapitalandelslån	92,0	103,2	94,0	90,6	97,0

DETTA ÄR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) etablerades under våren 2015. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom olika segment och på olika orter i Sverige. Målsättningen är att koncernen över tid skall bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning.

Koncernen ägde vid periodens utgång sexton stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 91 923 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 6,25 procent, uppgick vid periodens utgång till nominellt 792,1 miljoner kronor. Kapitalandelslånet är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag och har tillstånd av Finansinspektionen som en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Estea Sverigefastigheter 3 AB etablerades under 2015 med målsättningen att bygga upp en fastighetsportfölj bestående av olika typer av fastigheter med ett diversifierat intäktsflöde från olika typer av hyresgäster. Totalt har vi emitterat cirka 792,1 MSEK i kapitalandelslån och detta kapital har vi successivt allokert till förvärv av fastigheter. Vid utgången av perioden äger koncernen fastigheter till ett marknadsvärde om 2 281,0 MSEK bestående av olika typer av fastigheter belägna på olika orter som därmed genererar diversifierade hyresintäkter.

Allmänna kommentarer

Årets första sex månader har för de allra flesta varit präglad av pandemin och COVID-19, såväl privat som inom näringslivet. Som jag tidigare har rapporterat om har vi vidtagit flera åtgärder för att på bästa sätt säkerställa och implementera nya arbetsrutiner och processer med anledning av COVID-19. Trots det för alla utmanande affärsklimatet tycker jag att vi har lyckats hantera situationen på ett ansvarsfullt sätt, utan några allvariga eller omfattande konsekvenser i vår verksamhet.

En styrka i vår verksamhet är att vår fastighetsportfölj i allt högre utsträckning har fokuserats på samhällsfastigheter. Dessa fastigheter har ofta hyresgäster där intäkter direkt eller indirekt är finansierade genom statliga medel. Som exempel kan nämnas vår fastighet Möllan 1 i Stockholm där stora hyresgäster är Stockholms Läns Landsting och det privata vårdföretaget Aleris. Så sent som i juni månad kunde vi med glädje meddela att vi har tecknat två nya sjuåriga hyresavtal i denna fastighet. Hyresgästerna är Region Stockholm och Folk tandvården. Region Stockholms avtal innebär en utökning av deras befintliga yta i fastigheten och en ökning av hyresvärdet. Det nya avtalet uppgår till 2 000 kvm och hyresvärdet uppgår till 5,2 MSEK årligen. Totalt hyr Region Stockholm med det nya avtalet drygt 7 500 kvm i fastigheten. Avtalet med Folk tandvården är en nyuthyrning omfattande 586 kvm med ett hyresvärde om 1,6 MSEK årligen. Inflytt för Folk tandvården sker den 1 januari 2021.

Sammantaget genereras cirka 65 procent av våra hyresintäkter från offentligt finansierade hyresgäster och bostäder vilket i sammanhanget ger oss en trygghet då det är verksamheter som vi bedömer upplever begränsade effekter till följd av COVID-19.

Fastighetstransaktioner under perioden

Under perioden har vi förvärvat tre fastigheter. Björnen 12 i Karlstad förvärvades i april till ett värde om ca 90,0 MSEK och har Folkuniversitetet som största hyresgäst. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 3 757 kvm.

I början av juni förvärvade vi Ribby 1:451 i Västerhaninge till ett underliggande fastighetsvärde om ca 69,0 MSEK. Säljare var Hemsö Fastighets AB och vi tillträdde fastigheten den 15 juni 2020. Fastigheten är belägen vid Västerhaninge Centrum och har nära anknytning till pendeltågstation, 30 minuter från T-centralen i Stockholm. Hyresintäkterna kommer till största delen från Akka hälsocentral, Västerhaninge Montessoriskola, Wellness i Tungelsta och Folk tandvården. Förvärvet omfattar 6 951 kvm uthyrningsbar yta och årliga kontrakterade hyresintäkter för fastigheten beräknas uppgå till ca 8,9 MSEK.

Den 30 juni förvärvade vi tomtmarken Nacken 1 i Eskilstuna. Marken är belägen i Norra Munktelstaden, i samma område som vi sedan tidigare äger fastigheten Namnsdalen 1. Tomten omfattar 5 073 kvm och vår avsikt är att uppföra flerbostadshus om drygt 10 000 kvm innehållande fler än 200 hyresrätter. Samarbetsavtal angående projektets genomförande har ingåtts med Whass Projektpartner AB. Projektiden bedöms till två år och beräknas inledas sommaren 2020.

Fastighetsbeståndet

Vårt totala bestånd uppgår vid periodens slut till cirka 91 900 kvm fördelat på 16 fastigheter. Vid periodens utgång uppgår de kontrakterade årshyror, inklusive tillägg, till cirka 151 MSEK. Koncernens 10 största hyresgäster hyr sammanlagt cirka 28 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 28 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg.

Koncernens kapitalandelslån och NAV-värde

Under året har vi emitterat 17,1 MSEK i nya kapitalandelsbevis, vilket innebär att koncernens emitterade kapitalandelslån nu uppgår till totalt 792,1 MSEK. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott och under lånets löptid har vi utbetalt totalt cirka 31,5 procent i ackumulerad ränta, vilket motsvarar 127,0 MSEK. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat vid kapitalandelslånets återbetalningstillfälle. Kapitalandelslånet är noterat på NGM och handlas i procent av nominellt belopp, där 100 procent utgör hela det nominella beloppet.

Per rapportdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 115,6 procent, det vill säga det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har sedan starten ökat med 15,6 procentenheter. Per 2020-03-31 (vilket är bolagets senast rapporterade NAV-värde innan denna rapport) uppgick NAV-värdet till 107,5, vilket alltså innebär att NAV-värdet har ökat med 8,1 procentenheter. Detta är huvudsakligen en effekt av att marknadsvärdet på koncernens fastigheter har ökat.

Eftersom kapitalandelslånet utgör ett finansiellt instrument skall det i koncernens redovisning tas upp till verkligt värde vilket utgörs av vid perioden aktuell marknadskurs på börsen. Vid rapportdagen uppgick marknadskursen till 92,0 procent, vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernens redovisning tagits upp till ett värde 728,7 MSEK.

Avslutande kommentarer

Enligt allmänna villkor för kapitalandelslånet är 2020-06-30 den sista dagen för fler fastighetsförvärv inom koncernen. Detta innebär att vi nu inte har villkorsmässigt stöd för att kunna förvärva fler fastigheter.

Under april-maj genomfördes en omröstning avseende förändrade fondvillkor för investerare i koncernens utgivna kapitalandelslån, där vi

bl.a. föreslog att investeringstiden skulle förlängas. Vår ambition var att skapa större flexibilitet för fortsatt utveckling av vårt fastighetsbestånd. Utfallet från omröstningen, där cirka 75 procent av kapitalet deltog, innebär att cirka 82 procent av kapitalet var för de nya föreslagna villkoren, medan cirka 18 procent var emot. Enligt gällande regler krävs att minst 90 procent av deltagande röster röstar för de ändrade villkoren. Detta innebär sammantaget att de nuvarande fondvillkoren inte ändrats utan gäller precis som tidigare.

Då vi nu inte har möjlighet att genomföra fler fastighetsaffärer kommer vi fokusera på förvaltning och utveckling av befintlig fastighetsportfölj. Som en följd kommer vi också börja undersöka förutsättningarna för en ordnad och strukturerad avyttring av koncernens fastigheter.

Johan Eriksson
VD

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – JUNI 2020

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-juni 2020. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2019. Balansposter inom parantes avser ställningen vid utgången av föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-juni 2020

Periodens totalresultat var 174,0 (-22,9) MSEK.

Driftnettot ökade till 53,9 (35,4) MSEK och förvaltningsresultatet var 4,9 (5,1) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 103,2 (3,0) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med 88,2 (-26,0) MSEK.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 68,4 (45,3) MSEK. Hyresintäkterna ökade med 51 procent och är främst en effekt av fastighetsförvärv samt nyuthyrningar i samband med färdigställda projekt.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 2,5 MSEK motsvarande 6 procent och förklaras främst genom indexering samt nyuthyrningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 97 (90) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 14,5 (9,9) MSEK, en ökning med 46 procent som främst är en effekt av fastighetsförvärv. Kostnaderna för drift- och underhåll uppgick till 12,3 (8,6) MSEK och kostnaden för fastighetsskatt till 2,2 (1,3) MSEK.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 0,3 MSEK motsvarande 3 procent, vilket främst är en effekt av ökade underhållskostnader på grund av två olika vattenskador i fastigheterna Orren 2 och Stora Mans 1.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 53,9 (35,4) MSEK, en ökning med 52 procent som främst är en effekt av fastighetsförvärv. Överskottsgraden uppgick till 78 (78) procent.

Central administration

Kostnader för central administration var 9,9 (6,5) MSEK. Kostnadsökningen om 3,4 MSEK förklaras främst av högre förvaltningskostnader då koncernens fastighetsbestånd förändrats.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -39,1 (-23,8) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -14,2 (-8,0) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -24,9 (-15,6) MSEK. Det ökade finansnettot förklaras främst av att koncernens räntebärande skulder har ökat samt en högre genomsnittlig ränta. Den genomsnittliga räntan på skulder till kreditinstitut uppgick till 2,36 (1,87) procent. I posten ingår även tomträttsavgälder med -0,2 (-0,2) MSEK till

följd av införandet av IFRS 16.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 103,2 (3,0) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,0 (4,7) procent.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 88,2 (-26,0) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -22,3 (-1,2) MSEK varav -1,0 (-0,5) MSEK avsåg aktuell skatt och -21,3 (-0,7) MSEK avsåg uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 2 281,0 (1 960,0) MSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter skett med 217,8 (59,4) MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 103,2 (31,0) MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2020	År 2019	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	1 960,0	1 408,0	13 (9)
+ Förvärv av fastigheter	-	621,6	3 (6)
+ Ny- till- och ombyggnation	217,8	59,4	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-160,0	- (-2)
+/- Värdeförändringar	103,2	31,0	-
Fastighetsvärde 31 mar / 31 dec	2 281,0	1 960,0	16 (13)

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 231,6 (57,8) MSEK. Ökningen i koncernens egna kapital förklaras av periodens totalresultat.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna har ökat till 1 989,6 (1 880,1) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 728,7 (799,8) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 1 260,9 (1 080,3) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 1 595,3 (1 545,4) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 394,3 (334,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -16,7 (46,2) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 14,5 (13,5) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3,9 (5,1) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 40,7 MSEK (57,4 MSEK vid utgången av år 2019).

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB ägde vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i koncernens fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 7,0 (5,1) MSEK. Periodens totalresultat

var 9,7 (-12,8) MSEK. Vid periodens slut uppgick de likvida medlen till 0,1 (13,7) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 7,0 (5,1) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltnings-tjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 7,0 (5,1) MSEK.

I samband med utgivandet av kapitalandelslån i juni 2015 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 17,7 (17,4) MSEK.

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIERING

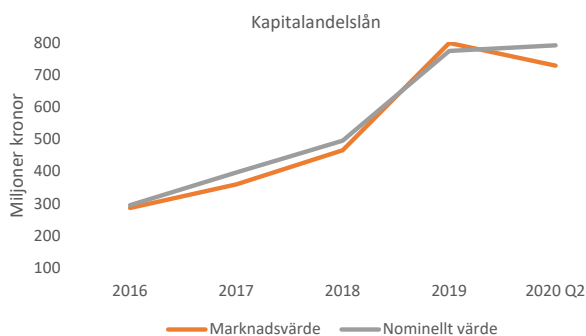
Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut sexton fastigheter till ett värde om 2 281,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

För Estea är fastigheter en långfristig tillgång som skall förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt.

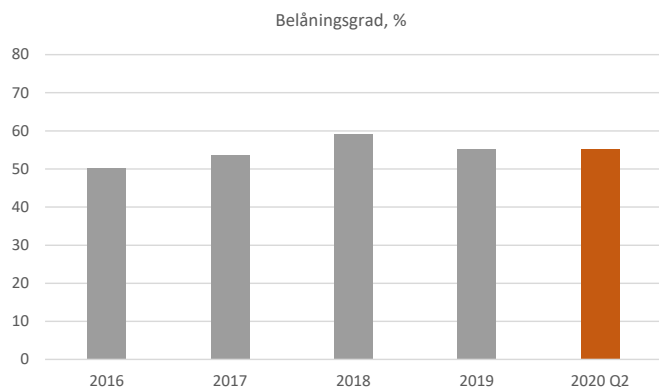
Kapitalandelslån

Estea's kapitalandelslån, vilket är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX), är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 79 205 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 792,1 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2022-06-30 i och med påkallandet av Förlågningsrätten genom ett beslut vid extra bolagsstämman 25 juni 2019. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 92,0 procent av nominellt värde motsvarande 728,7 MSEK.

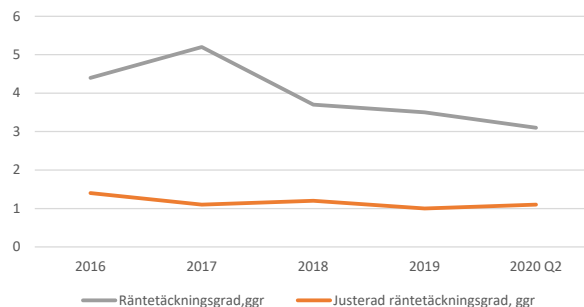


Skulder till kreditinstitut

Estea har rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Estea har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företags omvärld kräver kortsiktiga åtgärder.



Räntetäckningsgrad



Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer. Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1 260,9 (1 080,3) MSEK varav 394,3 (334,7) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader, vilka kommer att förlängas på marknadsmässiga villkor. Under perioden har koncernen amorterat totalt 10,4 MSEK och utökat lånen med 191,0 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 2,36 procent (1,87 procent jämförande period föregående år) med en räntebindningstid om 0,1 (0,1) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 55,3 procent (55,1 procent vid utgången av föregående år).

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 79 205 kapitalandelsbevis. Endast en serie av kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE0007131883. Bolaget kan utfärda totalt 100 000 kapitalandelsbevis till ett nominellt lånebelopp om 1,0 miljard kronor.

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 6,25 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3. Noterad volym uppgår till 792,1 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (6,25 procent), ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 728,7 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 792,1 MSEK).

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 30 juni uppgick till 92,0 procent (103,2 procent vid utgången av föregående år) av nominellt belopp 10 000 kronor. Den lägre kursen jämfört med föregående år har inneburit en positiv resultateffekt i koncernens resultaträkning.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,49 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 31,5 procent motsvarande 127,0 MSEK.

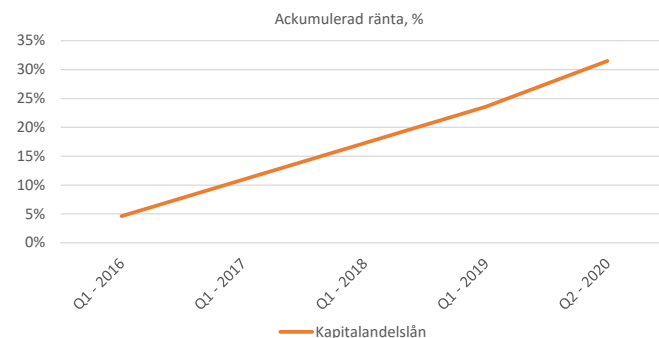
I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (10 000 kronor) och justerat för under året genomförda emissioner.

Efterställt lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga låntagarens icke efterställda förpliktelser.

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2022-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfalldagen och 75 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt.



Fullständiga villkor framgår av "allmänna villkor Estea kapbevis3" med ISIN nr. SE0007131883 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långgivare genom ett konförende institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långgivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear. Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag.

Långvaragent och långvarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser. Intertrust har engagerats som långvaragent vilket innebär att de tillvaratar långgivarnas gemensamma intressen. Som långvaragent är Intertrust berättigad att företräda långgivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

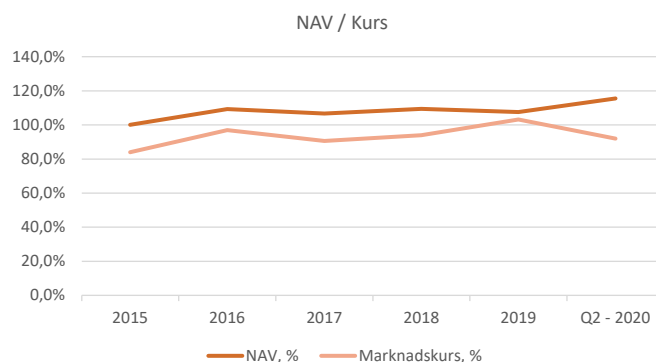
Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,49 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 127,0 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 231,6 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Kursen

Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så kallat "clean price". Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren (Estea) är fortfarande 10 000 kronor per kapitalandelsbevis. Slutkursen vid periodens utgång var 92,0 (103,2) procent.

Net Asset Value (NAV)

Sverigefastigheter 3 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 79 205 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 115,6 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV och marknadskurs från kapitalandelslånets startdag.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Våra fastigheter

Den 30 juni 2020 omfattade fastighetsbeståndet i koncernen sexton (tretton) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 91 923 (80 830) kvm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 15 (14) procent, kontorslokaler 53 (41) procent, utbildning 9 (9) procent, bostäder 10 (12) procent, hotellverksamhet 5 (6) procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 8 (18) procent.

Koncernen har 194 kommersiella hyreskontrakt. Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor i kommersiella fastigheter till cirka 3 700 kvm motsvarande cirka 5,0 procent. Den ekonomiska vakansgraden för koncernens fastigheter uppgick till cirka 3,0 procent.

Den senaste tidens förvärv i bland annat Karlstad och Västerhaninge har lett till en ökad diversifiering av portföljen. Koncernens tio största hyresgäster sett till area hyr sammanlagt cirka 28 procent av total uthyrningsbar area och dess hyresvärde utgör 28 procent av det totala hyresvärdet. Fyra av de största hyresgästerna är hyresgäster i det nya beståndet i Karlstad. Portföljens vägda, genomsnittliga kontraktslängd (WAULT) är två år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 151,0 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg och rabatter. Av hyresintäkterna kommer 65,0 procent från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster. Fastighetsbeståndet omfattar 172 bostäder varav 145 är kontrakterade till årshyror om cirka 15,1 MSEK inklusive hyrestillägg. Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vakanta bostäder till 1,4 procent.

Investeringar

Per 30 juni 2020 uppgick koncernens investeringar i fastigheter till 217,8 (28,0) MSEK varav investeringar i nya fastigheter uppgick till 195,9 (-) MSEK och investeringar i befintliga fastigheter var 21,9 (28,0) MSEK. Investeringarna i befintliga fastigheter utgörs främst av hyresgäst Anpassningar i fastigheten Möllan 1 för hyresgästerna Stockholms läns landsting och Polismyndigheten.

Totalt har nyuthyrningar om cirka 2 600 kvm tecknats under perioden.

Bolagets delmarknader

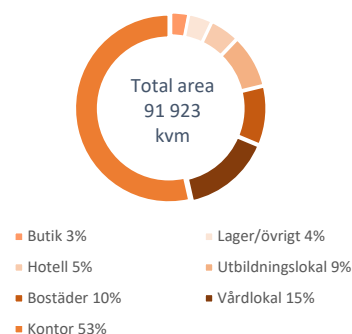
Fastigheterna är belägna i Norrtälje, Eskilstuna, Karlstad, Nynäshamn, Västerhaninge samt Stockholm.

Värdering, grunder

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan "Estea") redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Estea skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övriga data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Med begreppet marknadsvärde avses ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning.

Fastighetsarea per kategori



Fastighetsvärderingar

Vid periodens slut har samtliga koncernens fastigheter värderats externt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 5,0 procent baserat på en vägd direktavkastning om 113,8 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 2 281,0 MSEK.

Samtliga koncernens fastigheter har värderats externt under perioden. På de enskilda fastigheterna skiljer sig utvecklingen av marknadsvärdet åt mellan segmenten, där vissa hyresgäster anses mer exponerade mot följd effekter på grund av Covid-19-pandemin. Koncernen har ett antal fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och kontor med hyresgäster inom offentlig sektor, där efterfrågan fortsatt bedöms som hög. Värderingarna skall tolkas med en högre grad av försiktighet på grund av Covid-19 och de ovanliga omständigheter som råder.



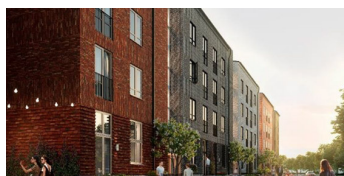
Orren 2 & 3



Raseborg 1



Kanoten 10



Namnsdagen 1



Möllan 1



Alkotten 2



Stora Mans 1



Förrådet 9



Cirkeln 2



Knarrarnäs 10



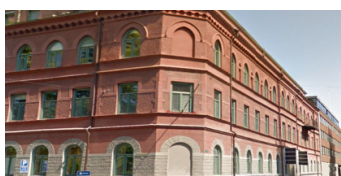
Bromsen 6



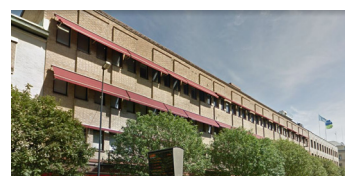
Ribby 1:451



Björnen 13



Ekorren 11



Björnen 12

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Förrådet 9	Norrtälje	Norrtälje centrum	2010	2 758	3 182
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	12 144
Orren 2&3	Norrtälje	Norrtälje centrum	1970	3 018	1 551
Raseborg 1	Stockholm	Akalla/Kista	1991	8 151	6 976
Stora Mans 1	Stockholm	Älvsjö	1909	8 636	7 592
Namnsdagen 1	Eskilstuna	Munktellstaden	2018	6 098	9 136
Knarrarnäs 10	Stockholm	Kista	1987	-	4 795
Björnen 13	Karlstad	Karlstad centrum	1906	4 059	7 453
Bromsen 6	Karlstad	Våxnäs industriområde	1967	6 606	3 606
Ekorren 11	Karlstad	Karlstad centrum	1929	3 367	6 638
Kanoten 10	Karlstad	Inre hamnområdet	1989	18 662	10 457
Alkotten 2	Nynäshamn	Nynäshamn centrum	1983	1 581	4 126
Cirkeln 2	Stockholm	Kungens Kurva	1990	5 368	3 559
Björnen 12	Karlstad	Karlstad centrum	1976	1 499	3 757
Ribby 1:451	Västerhaninge	Västerhaninge centrum	1973	9 770	6 951
Nacken 1 (projekt)	Eskilstuna	Munktellstaden	n/a	5 073	n/a
Summa				92 377	91 923

Resultaträkning för koncernen

Belopp i MSEK	2020 1 jan-30 jun	2019 1 jan-30 jun	2020 1 apr-30 jun	2019 1 apr-30 jun	2019 1 jan-31 dec
Hyresintäkter	68,4	45,3	34,9	23,1	88,1
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-10,3	-7,7	-4,9	-3,8	-13,2
Underhållskostnader	-2,0	-0,9	-0,9	-0,1	-1,6
Fastighetsskatt	-2,2	-1,3	-1,2	-0,6	-2,2
Driftnetto	53,9	35,4	27,9	18,6	71,1
Central administration	-9,9	-6,5	-5,6	-3,4	-13,5
Finansiella intäkter/kostnader	-39,1	-23,8	-20,5	-11,8	-51,2
Summa	-49,0	-30,3	-26,1	-15,2	-64,7
Förvaltningsresultat	4,9	5,1	1,8	3,4	6,4
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	103,2	3,0	106,0	2,6	31,0
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-3,8	-	-3,8	-3,8
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	88,2	-26	-91,1	-13,6	-54,6
Resultat före skatt	196,3	-21,7	16,7	-11,4	-21
Skatt	-22,3	-1,2	-22,2	-0,5	-17,1
Periodens resultat	174,0	-22,9	-5,5	-11,9	-38,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat*	174,0	-22,9	-5,5	-11,9	-38,1

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

Balansräkning i sammandrag för koncernen

Belopp i MSEK	2020 30-jun	2019 30-jun	2019 31-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 281,0	1 279,0	1 960,00
Nyttjanderätt tomträtt	9,9	9,9	9,9
Summa anläggningstillgångar	2 290,9	1 288,9	1 969,9
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	12,5	6,2	15,2
Kortfristiga fordringar	24,4	15,5	28,8
Kassa och bank	40,7	70,2	57,4
Summa omsättningstillgångar	77,6	91,9	101,4
Summa tillgångar	2 368,5	1 380,8	2 071,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	231,6	72,9	57,8
Summa eget kapital	231,6	72,9	57,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	51,1	15,2	29,8
Skulder till kreditinstitut	866,6	444,9	745,6
Kapitalandelslån	728,7	492,3	799,8
Leasingskuld tomträtter	9,9	9,9	9,9
Övriga långfristiga skulder	7,6	7,2	18,2
Summa långfristiga skulder	1 663,9	969,4	1 603,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	394,3	289,1	334,7
Övriga kortfristiga skulder	78,7	49,4	75,5
Summa kortfristiga skulder	473,0	338,5	410,2
Summa eget kapital och skulder	2 368,5	1 380,8	2 071,3

Förändring i eget kapital

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	1,0	2,9	92,0	95,9
Totalresultat januari-juni 2019	-	-	-22,9	-22,9
Eget kapital 2019-06-30	1,0	2,9	69,1	72,9
Totalresultat juli-december 2019	-	-	-15,2	-15,2
Eget kapital 2019-12-31	1,0	2,9	53,9	57,8
Totalresultat januari-juni 2020	-	-	174,0	174,0
Eget kapital 2020-06-30*	1,0	2,9	227,9	231,6

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2020 6 mån 1 jan-30 jun	2019 6 mån 1 jan-30 jun	2020 3 mån 1 apr-30 jun	2019 3 mån 1 apr-30 jun	2019 12 mån 1 jan-31 dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	53,9	35,4	27,9	18,6	71,1
Central administration	-9,9	-6,5	-5,6	-3,4	-13,5
Betalt finansnetto	-39,0	-23,3	-23,4	-11,9	-47,7
Betald/erhållen skatt	-1,1	-0,5	-0,4	-	-1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3,9	5,1	-1,5	3,3	8,1
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	7,5	7,7	-4,1	10,2	-15,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	3,1	0,7	22,5	6,2	24,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14,5	13,5	16,9	19,7	17,6
Investeringsverksamheten					
Försäljning av fastigheter	-	157,4	-	157,4	157,5
Investeringar i fastigheter	-217,8	-27,7	-207,0	-22,0	-681,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-217,8	129,7	-207	135,4	-523,5
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	197,0	19,9	131,0	-	663,6
Amorteringar av lån	-10,4	-109,2	-5,4	-107,9	-116,6
Förändring checkräkningskredit	-	-7,7	-	-	-7,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	186,6	-97,0	125,6	-107,9	539,3
Periodens kassaflöde	-16,7	46,2	-64,5	47,2	33,4
Kassa och bank periodens ingång	57,4	24,0	105,2	23,0	24,0
Kassa och bank vid periodens utgång	40,7	70,2	40,7	70,2	57,4

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation.

Moderbolaget är delaktigt i den rörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MSEK	2020 1 jan-30 jun	2019 1 jan-30 jun	2019 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	7,0	5,1	9,8
Övriga externa kostnader	-7,8	-5,6	-12,0
Rörelseresultat	-0,8	-0,5	-2,2
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	20,0	-	-
Finansiella intäkter	15,6	3,2	8,0
Finansiella kostnader	-25,1	-15,6	-35,9
Resultat efter finansiella poster	9,7	-12,9	-30,1
Bokslutsdispositioner	-	-	16,0
Resultat före skatt	9,7	-12,9	-14,1
Skatt	-	0,1	-5,1
Periodens resultat	9,7	-12,8	-19,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	9,7	-12,8	-19,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 30-jun	2019 30-jun	2019 31-dec
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	95,6	95,6	95,6
Fordringar hos koncernföretag	555,0	150,0	430,0
Uppskjutna skattefordringar	-	5,3	-
Summa anläggningstillgångar	650,6	250,9	525,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	157,8	250,8	247,9
Kortfristiga fordringar	7,9	5,3	7,0
Kassa och bank	0,1	5,6	13,7
Summa omsättningstillgångar	165,8	261,7	268,6
Summa tillgångar	816,4	512,6	794,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	12,5	9,2	2,8
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	792,1	496,0	775,0
Summa långfristiga skulder	792,1	496,0	775,0
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	0,7	-	-
Kortfristiga skulder	11,1	7,4	16,4
Summa kortfristiga skulder	11,8	7,4	16,4
Summa eget kapital och skulder	816,4	512,6	794,2

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020	2019	2019
	1 jan-30 jun	1 jan-30 jun	1 okt-31 dec
Antal fastigheter	16	7	13
Uthyrningsbar area, kvm	91 923	45 311	80 830
Hyresvärde, MSEK	151,0	80,1	126,2
Förvaltningsfastigheter, MSEK	2 281,0	1 279,0	1 960,0
Driftnetto, MSEK	53,9	35,4	71,1
Direktavkastning, %	5,0	4,7	5,1
Överskottsgrad, %	78	78	81
Hyresduration, år	2,0	3,5	4,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	90	95
Uthyrningsgrad area, %	96	91	90
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	2,36	1,87	2,12
Kapitalbindning, år	0,8	1,6	0,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,1	1,2	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,1	3,5	3,5
Belåningsgrad, %	55,3	57,4	55,1
Soliditet, %	9,8	5,3	2,8
Justerad soliditet, %	40,5	40,9	41,4
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	792,1	496,0	775,0
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25
Ackumulerad ränta kapitalandelslån, %	31,5	25,2	28,4
NAV-värde, %	115,6	109,9	107,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %*	92,0	99,3	103,2

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559001-4105, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Birger Jarlsgatan 25, 114 45 Stockholm.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sverige.

Bolagets kapitalandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3. Noterad volym uppgår till 792,1 miljoner kronor.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-juni 2020.

Alla belopp i MSEK, miljoner kronor, om inget annat anges.

Grunder för redovisningen

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta.

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna rapport har i all väsentlighet varit oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 i Årsredovisningen för år 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Kritiska bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i rapporten 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. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2019. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 15 och 16 i 2019 års årsredovisning. Styrel-

sens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2019 kvarstår.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kapitalandelslånet klassificeras i nivå 1. För övriga finansiella instrument överensstämmer verkligt värde i all väsentlighet med redovisade värden.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 7,0 (5,1) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Underperioden uppgick debiterat arvode till 7,0 (5,1) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

I samband med utgivandet av kapitalandelslån i juni 2015 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 17,7 (17,4) MSEK.

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

NOT 4 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsen och verkställande direktören 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 den 13 augusti 2020

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3
AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson Rydermark
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och definitioner

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea presenterar vissa nyckeltal i rapporten som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

Till följd av de nya riktlinjerna har Estea gjort en översyn av definitionerna. Eftersom beräkningen av alternativa nyckeltal kan skilja sig mot mått som används av andra företag kan jämförbarhet mot andra företag i dessa mått saknas. Estea har valt att redovisa vissa nyckeltal i tabellform för att förtydliga för investerarna.

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än 12 månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från bolagets förvärvskalkyl.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyresintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta areor och övriga ekonomiska vakanser.

Hyresduration

Återstående vägd genomsnittlig löptid på hyresavtalen exklusive garage-/parkeringsplatser samt bostäder uthyrda till privatpersoner. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftnettot i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

Ackumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med rapportdagen i procent av nominellt emitterat kapitalandelslån. Måttet syftar till att ge investerarna information om total ränta som är utbetald och upplupen vid periodens utgång från startdatum.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet, vilket är noterat, som är efterställt bolagets samtliga övriga skulder är exkluderat i

Delårsrapport januari - juni 2020 Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen.

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet. Justerad räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor exkluderat ränta på kapitalandelslånet med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital och redovisat värde av kapitalandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet när kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.

Kapitalbindning

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk som kan uppstå vid refinansiering.

Marknadskurs

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet indikerar till vilken kurs en investerare slutförde köp/försäljningar av koncernens kapitalandelsbevis vid periodens utgång.

Medelränta kreditinstitut

Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder exklusive kapitalandelslån vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av de Allmänna villkorens punkt 10.3 och 10.4. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

Årsränta på kapitalandelslånet. Måttet upplyser investerarna om vilken årsränta kapitalandelsbeviset löper med.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Soliditet

Redovisat eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet.

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då bolagets aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr: 556321-1415.

Finansiella mått som inte definieras av IFRS

Belopp i MSEK		2020	2019	2019
		jan-jun	jan-jun	jan-dec
Soliditet	Eget kapital	231,6	72,9	57,8
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	2 368,5	1 380,8	2 071,8
	Soliditet	9,8%	5,3%	2,8%
Justerad soliditet	Eget kapital	231,6	72,9	57,8
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	728,7	492,3	799,8
Balansomslutning	Balansomslutning	2 368,5	1 380,8	2 071,8
	Justerad soliditet	40,5%	40,9%	41,4%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	4,9	5,1	6,4
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>39,1</u>	<u>23,8</u>	<u>52,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	44,0	28,9	58,7
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån	14,2	8,2	16,9
	(justerad finansiell kostnad)			
	Justerad räntetäckningsgrad	3,1	3,5	3,5
NAV-värde	Eget kapital	231,6	72,9	57,8
(Investerarandel + Emitterat	Avdrag för aktiekapital och			
Kapitalandelslån) / Emitterat	andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-63,4</u>	<u>-3,7</u>	<u>24,8</u>
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)	164,3	65,3	78,7
	Investerarandel 75% av s1	123,2	49,0	59,0
	NAV-värde	115,6%	109,9%	107,6%

Kalendarium

Ränteutbetalning Euroclear	10 oktober 2020
Delårsrapport januari-september 2020	12 november 2020
Ränteutbetalning Euroclear	11 januari 2021



Information och finansiella rapporter finns tillgängliga på www.estea.se

Ytterligare information kan erhållas av VD Johan Eriksson telefon 08-679 05 00 eller ekonomichef Suleyman Serhanoglu telefon 08-679 05 00.