



Verksamhetsbolag

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Estea Logistic Properties 5 AB äger och utvecklar lager- och logistikfastigheter i Sverige.
Se fastighetsbeståndet sidan 13

Estea Logistic Properties 5 ABs fastighetsbestånd är värderat till 958,7 MSEK vid årets slut.
Se värdering av fastigheter sidan 17.

Estea Logistic Properties 5 ABs kapitalandelsbevis, vilka handlas på OMX, ger årligen en ränta om 7,00 % och utbetalas kvartalsvis. Den ackumulerade utbetalda räntan uppgick vid årets slut till 14,3 % motsvarande 142 917 kr per kapitalandelsbevis.
Se Kapitalandelsbevis i korthet sidan 9.

VERKSAMHETEN

Resultatet i korthet	2
VD har ordet	3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget och verksamheten	6
Händelser efter balansdagen	6
Bolagsstyrningsrapport	7
Finansiering	8
Kapitalandelsbevis i korthet	9
Obligationen i korthet	11
Fastighetsåret i korthet	12
Fastighetsbeståndet	13
Värdering av fastigheter	17
Risker och osäkerhetsfaktorer	18
Förslag till vinstdisposition	20

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	22
Balansräkning för koncernen	23
Förändring av eget kapital koncernen	24
Resultaträkning för moderbolaget	25
Balansräkning för moderbolaget	26
Förändring av eget kapital moderbolaget	27
Kassflödesanalys	28
Nyckeltal	29
Redovisningsprinciper och noter	30
Årsredovisningens undertecknande	43
Revisionsberättelse	44
Årsöversikt	46
Definitioner	47
Kalendarium	48

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 6 till 45.

ÅRET 2015 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 60,8 miljoner kronor (56,0 miljoner kronor föregående år), en ökning med 8 procent.
- Koncernen har under verksamhetsåret investerat 179,8 (2,1) miljoner kronor i nya och befintliga fastigheter.
- Driftnettot förbättrades med 2,9 miljoner kronor till 53,8 (50,9) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 141 procent till 7,4 (3,0) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 54,3 (9,5) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med -40,9 (-7,7) miljoner kronor och omvärdering av derivat har påverkat resultatet med 0,7 (-0,1) miljoner kronor.
- Årets totalresultat uppgick till 17,0 (3,5) miljoner kronor.
- Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,3 (7,8) miljoner kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde vid periodens slut uppgick till 958,7 (724,6) miljoner kronor.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i MSEK	2015	2014	2013*
Hyresintäkter	60,8	56,0	0,8
Driftnetto	53,8	50,9	0,8
Förvaltningsresultat	7,4	3,0	-
Årets totalresultat	17,0	3,5	0,2
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	958,7	724,6	713,0
Kapitalandelslån	331,6	290,7	276,0
Obligationslån	162,0	162,0	104,0
Skulder till kreditinstitut	429,9	290,0	347,2
Eget kapital	21,7	4,7	1,2
Balansomslutning	992,2	785,3	774,4
Nyckeltal i % (för definitioner se sid 47)			
Ekonomisk uthyrningsgrad	91	84	100
Överskottsgrad	89	91	96
Direktavkastning	6,0	7,0	7,8
Medelränta kreditinstitut	1,68	2,85	3,96
Räntetäckningsgrad, justerad	2,56	2,10	1,66
Belåningsgrad	61,7	62,4	63,3
Soliditet, justerad	35,6	37,6	35,8
Ränta kapitalandelslån	7,00	7,00	7,00
Ränta obligationslån, %	6,00	6,00	6,00
NAV-värde	119,6	103,2	100,0

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har ett 10-årigt hyresavtal tecknats med Zoo Support Scandinavia AB omfattande totalt 14 450 kvm med inflyttning i etapper med start 1 maj 2016 samt ytterligare ett 10-årigt hyresavtal med en rikstäckande detaljhandelsgrossist omfattande 10 200 kvm med inflyttning 1 juli 2016. Det totala kontraktsvärdet uppgår till cirka 120 MSEK.

DETTA ÄR ESTEA LOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) som etablerades hösten 2013 har som verksamhets- och investeringsinriktning att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter. Bolaget har prioriterat investeringar i fastigheter som är belägna i väl etablerade logistiklägen i Sverige. Under 2015 kompletterades fastighetsportföljen genom förvärv av två lager- och logistikfastigheter strax utanför Göteborg.

Koncernen äger vid periodens utgång nio stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 119 000 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med banklån och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån och obligationslån. Investeringar i kapitalandelslånet och obligationslånet utgörs i huvudsak av institutionella investeringar. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 7,00 procent, uppgår till nominellt 283 MSEK och obligationslånet, som löper med en årlig ränta om 6,00 procent, uppgår till nominellt 162 MSEK. Kapitalandelslånet och obligationslånet är noterade vid Nasdaq OMX.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Fastighetsmarknaden har i samtliga segment under 2015 utvecklats i fortsatt positiv riktning och vi kan konstatera att transaktionsaktiviteten bland privata och institutionella investeringar har varit hög. Låga marknadsräntor och en låg vakansgrad bidrar till en god driftsekonomi för flertalet fastighetsbolag och vår uppfattning är att många investeringar söker sig till fastighetsmarknaden, eller ökar sina exponeringar, för att på så sätt uppnå en stabil och tydlig avkastning på investerat kapital. Låg eller ingen avkastning på så kallade "riskfria" tillgångar samt en volatil börs är sannolikt några bidragande orsaker till att intresset för fastigheter är så starkt som det är. Den likvida marknaden skapar goda förutsättningar för såväl förvärv och försäljningar av fastigheter, vilket gör det relativt enkelt för investeringar att snabbt och effektivt kunna allokera kapital till marknaden. Den största transaktionsvolymen kan härledas till svenska investeringar men vi ser även att intresset från större utländska institutionella aktörer ökar.

Sammantaget har vi under år 2015 sett lägre direktavkastningskrav, med stigande fastighetspriser som följd, i nästan samtliga segment. Mot denna bakgrund kan det vara på sin plats att ställa sig frågan om prisutvecklingen går för fort och om direktavkastningskraven är eller förväntas bli orimligt låga? Frågan är viktig ur många aspekter, inte minst ur ett "timing-perspektiv" – är det läge att sälja fastigheter snarare än att köpa? Vår uppfattning är att det finns goda möjligheter att även under det kommande året göra fastighetsinvesteringar till rimliga avkastningsnivåer. Trots att riskpremierna har gått ned så har de flesta bankerna en sund och rimligt försiktig inställning till nya affärer där det krävs en relativt stor andel eget investeringsvilligt kapital och ofta en upparbetad och solid affärsrelation. Detta skapar, tror vi, en bra balans i marknaden utan överhängande risker för en osund prisbildning likt den vi såg under åren 2007-2008. En reflektion som vi som fastighetsaktör dock gör, med viss förundran, är marknadsprissättning av börsnoterade fastighetsaktier, där flera aktier handlas till betydande substanspremier. Den under 2014/2015 "stora vågen" av noteringar av små och stora fastighetsbolag är givetvis ingen tillfällighet då den bästa köparen av fastigheter har varit börsen. Frågan vi då ställer oss är om denna situation är sund och långsiktigt hållbar? Framför allt då det finns utmärkta möjligheter att förvärva fastigheter i direktmarknaden utan premier. Framtiden får utvisa svaren, men vi kommer liksom tidigare hålla oss till att direktinvestera i fastigheter enligt samma affärsmodell som vi framgångsrikt jobbat med sedan år 2002 då vi startade Estea.

Resultatutveckling 2015

År 2015 var ett starkt år för Estea Logistic Properties 5 AB. Koncernens fastighetportfölj ökade från 724,6 MSEK till 958,7 MSEK, där 54,3 MSEK är hänförligt till omvärderingar av fastigheter och 179,8 MSEK är hänförligt till fastighetsförvärv och fastighetsinvesteringar. Såväl resultat som kassaflöde har förstärkts under året som en effekt av bl.a. lägre räntor på koncernens banklån och en förbättrad driftsekonomi. Hyresintäkterna har under året ökat med ca 8% och uppgick till 60,8 MSEK. Driftnettot ökade från 50,9 MSEK till 53,8 MSEK och förvaltningsresultatet ökade från 3,0 MSEK till 7,4 MSEK. Resultatet för perioden uppgick till 17,0 MSEK jämfört med 3,5 MSEK för föregående jämförbara period.

Kapitalandelslånets inverkan på resultatet

Värderingen av koncernens emitterade kapitalandelslån sker till verkligt värde. Detta innebär bl.a. att värdet på kapitalandelslånet påverkas av förändringar i värdet på koncernens fastigheter. Omvärderingar av fastigheter har under perioden påverkat resultatet med 54,3 MSEK, vilket innebär att det teoretiska återbetalningsbeloppet på kapitalandelslånet har ökat. Omvärderingen av kapitalandelslånet innebär att koncernens resultat, enligt gällande IFRS-regler, har påverkats negativt med 40,9 MSEK. Förändringen framgår också av det redovisade NAV-värdet av kapitalandelslånet (se nedan), där NAV-värdet vid utgången av perioden ökat från 103,2% till 119,6%.

NAV-värde

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan oktober 2014 noterat på Nasdaq OMX. Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Under året har vi infört ett nytt nyckeltal, ett NAV-värde, som syftar till att visa vilket det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen är vid varje rapporttillfälle och där beräkningen är baserad på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen. 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.

Koncernens finansiella ställning

Koncernen har gentemot långgivare av obligationslånet ett åtagande om att koncernens banklån inte skall överstiga 50% av fastigheternas marknadsvärde. Detta åtagande gör att vi i koncernen har en medvetet låg belåningsgrad av våra fastigheter. Vid periodens utgång uppgick banklånen till 429,9 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet av fastighetsportföljen motsvarar en belåningsgrad om 44,8%. Om moderbolagets emitterade obligationslån om 162 MSEK inkluderas i de externa lånen så uppgår belåningsgraden till 61,7%, vilket är en minskning med 0,7% jämfört med föregående period.

Fastighetsförvaltningen

Koncernens löpande fastighetsförvaltning har under perioden varit inriktad på att förbättra fastighetsportföljens driftsekonomi genom bl.a. minskade vakanser, reducerade kostnader och höjning av hyror. Vi har en löpande dialog med befintliga hyresgäster om lokalförbättringar och anpassningar och vår uppfattning är att samtliga hyresgäster är nöjda med sina etableringar i koncernens fastigheter. En under perioden viktig åtgärd var förlängningen av hyresavtalet med Atlas Copco i fastigheten Myrmalmen 10 i Örebro. Det förlängda

hyresavtalet innebär att koncernen under en 3-års period har säkerställt ett totalt kontraktsvärde om ca 26,3 MSEK.

I projektfastigheten Grönsta 2:49 har vi under perioden jobbat intensivt med uthyrningsarbetet av de vakanta ytorna. Intresset har varit stort och vi har haft ett flertal långtgående diskussioner. Som framgår under "Viktiga händelser efter periodens utgång" har vi hyrt ut ca 50% av ytorna i fastigheten, vilket är glädjande. Diskussioner med ytterligare potentiella hyresgäster för de resterande 50% av ytorna pågår och vi har goda förhoppningar om att vi under den första delen av 2016 skall ha hyrt ut hela fastigheten.

Logistikfastigheter - marknad

Vi har under perioden sett en positiv utveckling av segmentet för logistikfastigheter. Ett flertal intressanta nyetableringar (nybyggnationer) har genomförts och vi upplever en stark efterfrågan på logistikytor från både egennyttjare och företag inom tredjepartslogistik. Hyror inom logistikfastigheter påverkas, liksom för övriga typer av fastigheter, av det totala utbudet av lediga och nytillkomna ytor. Specifikt för logistikfastigheter är dock att marknadshyror ofta är produktionskostnadsbaserade. Detta leder till att hyror på geografiska delmarknader med hög tillgänglighet till mark för nyproduktion utvecklas jämt eller till och med inte alls. I vissa geografiska områden med begränsad tillgänglighet till mark för nyproduktion kan vi dock se en viss hyresökning. "Fenomenet" med produktionskostnadsbaserad prissättning, låga vakanser och lågt spekulativt byggande gör att det i marknaden finns en stabilitet som inte finns lika tydligt inom andra segment så som exempelvis kontorsfastigheter.

Intresset för logistikfastigheter bland investerare har under perioden varit stort och det har genomförts ett flertal fastighetsöverlåtelser (av enskilda fastigheter eller större portföljer) till rekordlåg direktavkastning. Hela marknaden för logistikfastigheter beräknas under 2015 ha omsatt 18,3 miljarder kronor, vilket är en ökning med 11% jämfört med året innan.

Viktiga händelser efter periodens utgång

Det känns glädjande att vi under januari 2016 kunde meddela att ca 50% av ytorna i projektfastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna är uthyrda. Det nytecknade hyresavtalet innebär att Musti ja Mirri Group, genom dotterbolaget Zoo Support Scandinavia AB, förlägger del av sin logistikverksamhet för butiksdistribution i Eskilstuna. Musti ja Mirri Group är en ledande aktör inom husdjurstillbehör med verksamheter i Sverige och Finland. Verksamheterna i Sverige bedrivs under varumärkena Arken Zoo och Djurmagasinet. EQT är sedan 2014 huvudägare i Musti ja Mirri Group.

Totalt omfattar hyresavtalet 14 450 kvm med en löptid om 10 år. Zoo Support Scandinavia AB tillträder ytorna i

etapper där den första etappen omfattar cirka 7 450 kvm som tillträds 2016-05-01. Zoo Support Scandinavia AB tillträder därefter stegvis de hyrda ytorna till att senast per 2018-05-01 omfatta totalt 14 450 kvm. Det totala kontraktsvärdet för hyresavtalets hela löptid beräknas uppgå till cirka 67 Mkr.

För koncernen innebär det nya hyresavtalet att driftnettot för 2016 beräknas att förbättras med minst 0,7 MSEK, vilket är en nettoeffekt av ny hyra och minskad hyresgaranti från tidigare fastighetsägare.

Förväntningar 2016

Koncernen äger en samlad portfölj av attraktiva logistikfastigheter som vi bedömer kommer utvecklas fortsatt väl under år 2016. Samtliga fastigheter har god driftsekonomi, är belägna i etablerade logistikområden, med starka och välrenommerade hyresgäster. I vissa av våra fastigheter finns potential för fortsatt utveckling och anpassning gentemot nya och befintliga hyresgäster. Detta förädlingsjobb kommer vi att fortsätta med under 2016. Starten för år 2016 har varit bra då vi har hyrt ut ca 50% av vakant yta i fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna, men vi har, som nämnts tidigare, stora förhoppningar om att under den första delen av 2016 hyra ut de resterande cirka 15 000 kvm vakanta ytorna.

Sammanfattningsvis har vi ett starkt utgångsläge för att verksamhetsåret 2016 skall kunna utvecklas i en fortsatt positiv riktning för såväl våra hyresgäster som för våra investerare.

Johan Eriksson

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Logistic Properties 5 AB (publ), org.nr 556949-3058, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2015.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

Bolaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) etablerades år 2013 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i december 2013. Under 2015 kompletterades fastighetsportföljen genom förvärv av två lager- och logistikfastigheter strax utanför Göteborg. Koncernen ägde vid periodens utgång nio stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 119 000 kvm.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige, inom segmenten lager- och logistikfastigheter.

Bolagets övergripande mål

Bolagets mål är att skapa en långsiktigt stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter. För att uppnå detta prioriterar bolaget investeringar i fastigheter av tekniskt god kvalitet med, en bra sammansättning av hyresgäster inom olika branscher samt primärt belägna i väl etablerade logistikområden i Sverige.

Övergripande investeringsfokus

Bolaget fokuserar på att identifiera fastigheter som i förhållande till rådande marknadsförutsättningar och riskprofil bedöms kunna erbjuda en god avkastning. De fastigheter som bolaget har förvärvat har genomgått en selektiv urvalsprocess där de faktorer som analyserats bland annat är hyresgästernas ekonomiska styrka, fastigheternas geografiska läge och tekniska standard, förväntad relativ avkastning i förhållande till jämförbara fastigheter.

Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Estea AB vilka ägde samtliga utestående aktier på balansdagen. Primedi AB med säte i Stockholm äger indirekt 51 procent av aktierna i Estea AB och är moderbolag.

På bokslutsdagen ägde Estea Logistic Properties 5 AB (publ) bolaget Estea LP5 MidCo AB som i sin tur ägde Estea LP5 PropCo AB. Genom helägda dotterföretag ägde Estea Logistic Properties 5 AB (publ) på bokslutsdagen nio fastigheter vilka omfattade cirka 119 000 kvm uthyrningsbar area.

Bolagsstyrning

Bolaget har valt att införliva Bolagsstyrningsrapporten som en del av årsredovisningen. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 7.

Resultat 2015

Hysesintäkterna uppgick under året till 60,8 (56,0) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet ökade till 7,4 (3,0) miljoner kronor och årets totalresultat uppgick till 17,0 (3,5) miljoner kronor.

Moderbolag

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond). Förvaltare enligt lagen om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF") är Estea AB. Moderbolagets verksamhet är att gentemot dotterföretagen bland annat tillhandahålla funktioner för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning samt styrelse och övriga ledningsfunktioner i verksamheterna. Moderbolaget svarar för frågor gentemot kapitalmarknaden såsom koncernrapportering, övrig marknadsinformation och kreditmarknaden samt upplåning och finansiell riskhantering.

Förväntad framtida utveckling

I och med förvärvet av fastigheterna i Göteborg, i april 2015, förväntas hyresintäkter och resultat under år 2016 öka i jämförelse med 2015.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter periodens utgång har ett 10-årigt hyresavtal tecknats med Zoo Support Scandinavia AB omfattande totalt 14 450 kvm med inflyttning i etapper med start 1 maj 2016 samt ytterligare ett 10-årigt hyresavtal med en rikstäckande detaljhandelsgrossist omfattande 10 200 kvm med inflyttning 1 juli 2016. Det totala kontraktsvärdet uppgår till cirka 120 MSEK.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapport – Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) ("Estea Logistics" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag.

Estea Logistics omfattas av skyldigheten enligt årsredovisningslagens 6 kap. 6§ att upprätta bolagsstyrningsrapport. Estea Logistics har under 2014 godkänts som emittent av kapitalandelslån och obligationslån på Nasdaq Stockholm (Obligationslistan). Totalt har 283 MSEK emitterats av kapitalandelslån och totalt 162 MSEK av obligationslån.

Detta är Estea Logistics bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2015.

Aktieägare:

Estea Logistics aktiekapital uppgår till 1,0 MSEK fördelat på 10 000 aktier med en röst vardera. Estea Logistics samtliga aktier ägs av Estea AB.

Bolagsordning:

Utöver lagstiftning utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av Bolaget. Av Estea Logistics bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Estea Logistic Properties 5 AB (publ) samt att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

Bolagsstämma:

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Estea Logistics angelägenheter på bolagsstämma. Årsstämma hålls i Stockholm under första halvåret.

Den 23 april 2015 höll Estea Logistic årsstämma i Stockholm. Samtliga aktier var företrädna på stämman. Jockum Beck-Friis, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Stämman beslöt att till styrelseledamöter omvälja Jockum Beck-Friis till styrelsens ordförande samt Bertil Åberg, Johan Stern, Viveka Ekberg, David Ekberg och Johan Eriksson till ordinarie ledamöter.

Stämman beslöt att arvode ej skall utgå till styrelsens ledamöter. Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet.

Efter stämmans val av ledamöter har Bertil Åberg avlidit och styrelsen består vid årets utgång av fem ledamöter.

Styrelse:

Styrelsen i Estea Logistics består av 5 ledamöter valda för tiden intill nästa årsstämma. Styrelseledamöterna representerar såväl fastighetskunnskap som finansiellt kunnskap. Verkställande direktören ingår i bolagets styrelse. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Estea Logistics organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning, som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet, anges formerna för styrelsens arbete bland annat avseende antal styrelsemöten, protokoll, ordförandens och VDs närmaste uppgifter. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärdering av styrelsens arbete. Styrelsens sekreterare är ekonomichefen i Estea AB.

Styrelsen för Estea Logistics har under året haft 9 protokollförda möten.

Verkställande direktör:

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Verkställande direktör i Bolaget är Johan Eriksson.

Revisor:

Vid årsstämman 2015 valdes för tiden intill nästa årsstämma revisor Ingemar Rindstig samt Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Oskar Wall.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen:

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avser den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen baseras bland annat på dokumenterade policys, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion inklusive attestordning och syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning och hantering av verksamhetens risker. I upprättande av affärsplaner och budget görs en bedömning av ekonomisk risk där poster bedöms utifrån risk och materialitet.

Styrelsen följer upp och utvärderar kontinuerligt bolagets risker och finansiella rapportering för att säkerställa kvalitet och att lagar och regelkrav efterlevs.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenligt för bolagets organisation.

FINANSIERING

En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan "Estea") ägde vid periodens slut fastigheter till ett värde om 958,7 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån och obligationslån.

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

Esteas kapitalandelslån, vilka är noterade på Nasdaq OMX, är emitterade till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per kapitalandelsbevis och registrerade hos Euroclear. Fullständiga villkor framgår av "General Terms and Conditions for Estea Logistic Properties 5 AB (publ) Participating Debenture med ISIN SE0005569662" (allmänna villkor) vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

På balansdagen har bolaget utfärdat 283 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 283,0 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast 2019-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter.

Obligationslån

Esteas obligationslån, vilka är noterade på Nasdaq OMX, är emitterade till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per obligationsbevis och registrerade hos Euroclear. Fullständiga villkor framgår av "Terms and Conditions for Estea Logistic Properties 5 AB (publ) Senior unsecured fixed rate notes med ISIN SE0005569670." (Villkor), vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

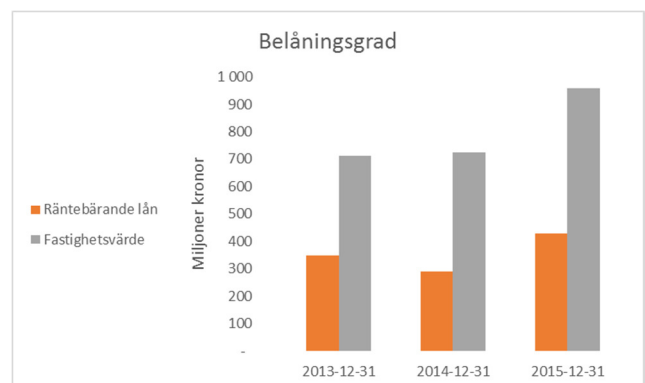
På balansdagen har bolaget utfärdat 162 obligationsbevis till ett värde om totalt 162,0 MSEK. Genom obligationslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast 2019-03-31. Obligationslånet löper utan säkerheter.

Externa lån

Estea har rätt att utan långivarnas godkännande (långgivare är samtliga obligationsinnehavare) uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 50 procent (inklusive obligationslånet maximalt 65 procent) av marknadsvärdet på koncernens fastighetsinvesteringar och att koncernens justerade egna kapital (justerad soliditet) inte understiger 15 procent. Estea har ingått låneavtal med flera svenska banker. På bokslutsdagen uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut till 429,9 MSEK och till obligationslånggivare till 162,0 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 61,7 procent. 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 långgivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen både kortfristiga och långfristiga krediter, vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Ränta

Koncernens 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. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad med 3,9 MSEK vilket motsvarar en ökning om 44 räntepunkter.



KAPITALANDELSEBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 283 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 283,0 MSEK. Endast en serie av kapitalandelsbevis har emitterats och ISIN kod för dessa är SE0005569662.

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 7,00 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 sedan den 31 oktober 2014 upptagna till handel på Nasdaq OMX under kortnamnet: ESLP 02. Noterad volym uppgår till 283,0 MSEK. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (1 000 000 kronor), exklusive upplupen ränta (7,00 procent), ett så kallat "clean price". Kapitalandelsbevisen kan innehas via alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Koncernens kapitalandelslån är ett finansiellt instrument värderat till verkligt värde i balansräkningen. Upplupen ränta skall 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).

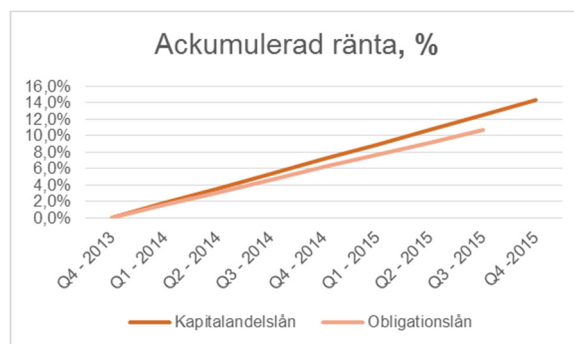
Styrelsen bedömer att innevarande års handelsvolym i instrumentet ej kan anses vara en aktiv handel i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingsmodellen för verkligt värde utgår från de Allmänna villkoren och bygger på ett kapitaliserat nuvärde av bedömd framtida ränta i enlighet med villkoren samt nuvärde av andelen eget kapital som är hänförligt till innehavaren av

kapitalandelsbeviset. Kapitalandelslånet är värderat till 331,6 MSEK på bokslutsdagen.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta (kupongränta) om 7,00 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 7,29 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober vart år samt på lånets förfalldag. Den ackumulerade räntan vid periodens slut uppgick till 14,3 procent motsvarande 40,4 MSEK.

I grafen nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (1 000 000 kronor).



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 ska ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Bolaget har en skyldighet att senast 2017-04-01 påbörja arbetet med att avyttra samtliga investeringar. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen upprätta en av bolagets revisor särskilt granskad resultaträkning för låntagarkoncernen fram till och med avyttringsdagen, varpå beräkningen av den slutliga återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de redovisningsprinciper som bolaget följer med justering i enlighet med vad som anges i de Allmänna villkoren för Esteas kapitalandelslån.

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfalldagen, och 80 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" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens utbetalningar av ränta och slutlig återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen vilket är fem bankdagar före utbetalningsdag. Har långgivare genom ett kontoförande 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 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.

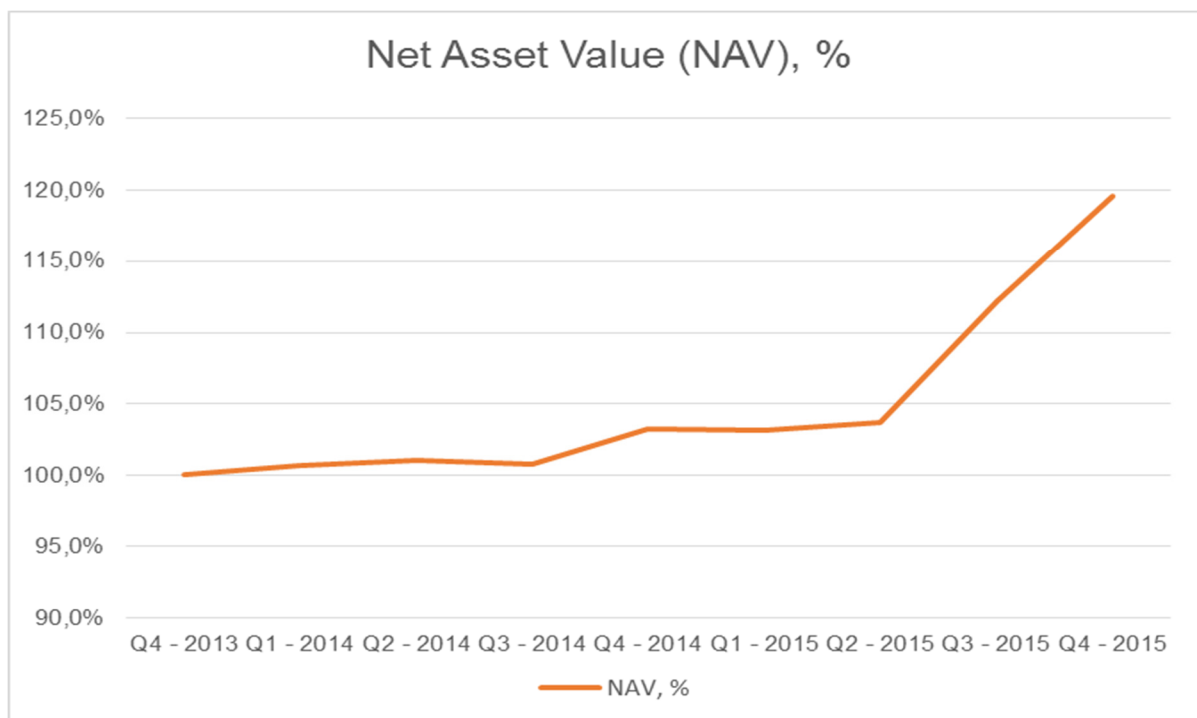
Intertrust har engagerats som långvaragent vilket innebär att de tillvaratar långgivarnas gemensamma intressen. Som långvaragent är Intertrust berättigad att företräda långgivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 7,00 procent (kupongränta). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (resultatdelning på 80 procent). Bolaget redovisar kvartalsvis den ränta innehavaren av kapitalandelsbeviset erhållit samt den ackumulerade utbetalda räntan i procent av nominellt emitterat belopp vid respektive periods utgång.

Net Asset Value (NAV)

Estea Logistic Properties 5 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 283 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 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 119,6 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 genomförd avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen samt de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. I tabellen redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.



OBLIGATIONEN I KORTHET

Obligationen

Utöver kapitalandelslån och lån från kreditinstitut, har moderbolaget upptagit ett obligationslån som tillfört koncernen 162,0 miljoner kronor. Obligationslånet har ett fastställt rambelopp om maximalt 500,0 miljoner kronor varför ytterligare 338,0 miljoner kronor i en eller flera emissioner kan tillföras bolaget. Fullständiga villkor framgår av "General Terms and Conditions för Estea Logistic Properties 5 AB (publ), Senior Unsecured Fixed Rate Notes med ISIN SE0005569670." (allmänna villkor) vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Ränta

Obligationen ger en årsvis nominell ränta om 6,0 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,22 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader sedan den första utbetalningen som genomfördes den 7 juli 2014. Lånet har en löptid till och med 2019-03-31. Vid periodens slut har bolaget utbetalt ränta om totalt 19,8 MSEK (12,3 procent) till innehavarna av obligationslånen. I grafen på sidan 9 redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället uttryckt i procent av nominellt värde.

Efterställt lån

Obligationen utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Obligationen är efterställt låntagarens bankfinansiering men förställt låntagarens kapitalandelslån och egna kapital.

Notering Nasdaq OMX

Obligationslånet är sedan november 2014 noterat på Nasdaq OMX:s obligationslista. Obligationen handlas i procent (%) av nominellt värde (1,0 MSEK), exklusive upplupen ränta (6,0 procent), ett så kallat "clean price". Det gör att marknadspriset på obligationen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid ett specifikt tillfälle. Obligationen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

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 kontoförande 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. Lånet förfaller till betalning 2019-03-31.

Långivaragent och långgivarmöte

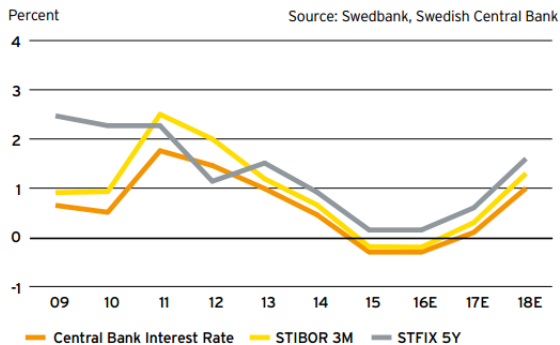
CorpNordic startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller en fullständig administration av bolag och stiftelser. Förutom att erbjuda bolags- och stiftelseadministration fungerar CorpNordic som agent i obligationsemissioner. CorpNordic har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är CorpNordic berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till CorpNordic utgår ett årligt arvode vilket betalas av Bolaget.

FASTIGHETSÅRET I KORTHET

Bakgrund

Sveriges ekonomi är fortsatt förhållandevis god med stigande BNP och ökat antal sysselsatta. Osäkerheten kring tillväxten i Europa och i tillväxtländerna fortsätter dock att oroa investerare, Inflationen har börjat hitta en något uppåtgående trend men är dock en bra bit ifrån inflationsmålet om 2 procent och den expansiva penningpolitiken väntas därmed kvarstå ytterligare ett tag.

Interest Rates



Finansieringsmöjligheterna på den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt goda även om kreditgivarna under året blev mer restriktiv än i början av 2015. Räntemarginalerna har hållit sig relativt låga och tillgången på finansiering var god.

Fastighetsmarknaden

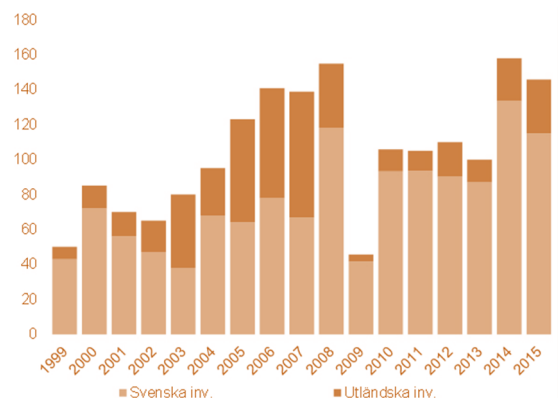
2015 var ett fortsatt starkt år på den svenska transaktionsmarknaden. Totalt genomfördes det 298 affärer till ett värde över 100 miljarder kronor i Sverige, vilket resulterade i en transaktionsvolym över 134 miljarder kronor. Detta är historiskt sett en hög volym, även om det är något under rekordåret 2014.

Riksbanken har under året sänkt reporäntan till under noll och från juli 2015 har reporäntan varit -0,35 procent. De låga räntorna har varit en bidragande orsak till det fortsatt stora intresset till fastighetsaffärer. Även den låga avkastningen på obligationsmarknaden och den stora volatiliteten på världens börsmarknader har bidragit till det fortsatt höga intresset.

Intresset för fastighetsaffärer utanför storstäderna fortsatte att vara högt. Under 2015 stod regionstäder och mindre orter för cirka 45 procent av transaktionsvolymen. Stockholms fortsatte dock att vara den absolut största marknaden, med drygt 40 procent av den totala transaktionsvolymen. Göteborg och Malmö minskade sina andelar av den totala transaktionsvolymen något under 2015 jämfört med 2014.

Kontor utgjorde den största investeringskategorin under 2015 och 32 procent av alla affärer som gjordes var inom det segmentet. En stor kontorsaffär under 2015 var när AMF Fastigheter köpte den 46 000 kvadratmeter stora fastigheten Fatburen 10 på Södermalm i Stockholm för

över 3 miljarder kronor. Efter kontor gjordes det flest affärer inom bostadssegmentet, totalt motsvarande 22 procent av transaktionsvolymen. En stor affär inom den kategorin var när Akelius sålde 47 bostadsfastigheter i norra Sverige till Rikshem för närmare 2 miljarder kronor. Även handelsfastigheter drog till sig mycket intresse och andelen av total transaktionsvolym uppgick till 18 procent. Den brittiska banken RBS sålde inom det segmentet Skärholmen centrum till det brittiska bolaget Grosvenor för cirka 3,5 miljarder kronor. Privata fastighetsbolag och fastighetsfonder har varit mest aktiva på fastighetsmarknaden under 2015, kombinerat köp- och säljsidan. Största nettoköpare var dock svenska institutioner och börsnoterade fastighetsbolag.



Sammanfattning

Sammanfattningsvis är utsikterna för den svenska ekonomin goda. Riksbankens försöker nå inflationsmålet på 2,0 procent genom att hålla nere värdet på den svenska kronan, vilket förhoppningsvis leder till ökad export. Även priset på olja har fortsatt fungerat som draglok för den svenska exporten.

Räntorna fortsätter vara låga och justering uppåt väntas inte ske förrän 2018 och bedömningen är att det kommer dröja ytterligare ett tag innan räntenivåerna är tillbaka på vad som historiskt sett varit normala nivåer.

Sverige är dock beroende av att den globala tillväxten återhämtar sig ytterligare, och förhoppningsvis därmed påverkar den svenska exporten, för att tillväxten ska ta fart ordentligt.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Typ av fastigheter

Lager- och industrifastigheter

Denna typ av fastigheter är normalt belägna i industriområden i utkanten av större städer. I Stockholm kan nämnas områden som Västberga, Lunda och Märsta industriområde. Hyresgäster till denna typ av fastigheter är normalt mindre och medelstora företag inom distribution, transport och lagerhållning eller lättare industriell tillverkning. Byggnaderna är vanligen uppförda på 1960-, 70- eller 80-talen. Den tekniska standarden på en lagerfastighet kan variera men normalt erbjuder en moderniserad och uppdaterad lagerbyggnad bättre uthyrningsmöjligheter jämfört med en byggnad som håller äldre standard. Givet rätt geografiskt läge finns ofta en god efterfrågan på lagerlokaler av såväl äldre som modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsumförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden. Tekniska besiktningar vid förvärv har stor betydelse då eventuellt eftersatt underhåll kan innebära betydande framtida investeringar.

Bolaget fokuserar på lagerfastigheter belägna i väl etablerade industriområden i anslutning till större städer, där efterfrågan på lagerlokaler kan anses vara stabil och varaktig. Byggnaderna ska hålla god teknisk standard och erbjuda möjligheter till framtida anpassningar. Eventuella tekniska brister, som kan åtgärdas, ska vara reflekterade i förvävspriset.

Logistikfastigheter

I Sverige finns ett flertal etablerade logistikområden vilket inte nödvändigtvis behöver vara en specifik ort eller stad. Det är snarare det demografiska upptagningsområdet och tillgång till infrastruktur, till exempel vägar, hamnar, flygplatser och tågförbindelser som avgör. Byggnaderna har specifika karaktärsdrag genom att de normalt är byggda från och med 1990-talet fram till idag och erbjuder takhöjder (lagringshöjder) överstigande 8 meter. Det finns även så kallade terminalbyggnader, som också klassificeras som logistikfastigheter. Särskiljande för denna typ av logistikbyggnader är att de har en lägre takhöjd, normalt 4-6 meter, men istället erbjuder hög flexibilitet och effektivitet för omlastning och varudistribution. Hyrorna för logistikfastigheter varierar beroende på geografiskt läge och är normalt en funktion av tillgänglighet till byggbar mark.

Bolaget fokuserar på logistikfastigheter belägna i väl etablerade logistikområden. Byggnaderna ska innehålla renodlade logistikytor och innefatta de krav (takhöjder, effektivitet, antal portar med mera) som ställs på moderna och effektiva logistikbyggnader.

Investeringar

Per 30 april förvärvades fastigheterna Kobbegården 6:249 och Högsbo 26:6 för totalt 179,3 MSEK. Fastigheterna omfattar cirka 13 900 kvm uthyrningsbar area. Under året har även mindre investeringar om 0,5 MSEK skett hos hyresgäster i övriga fastigheter.

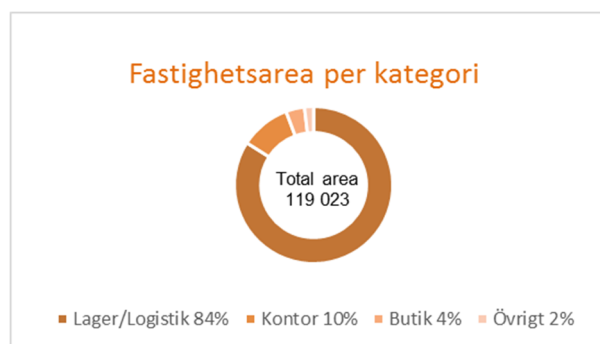
Verkligt värde, MSEK	År 2015	År 2014	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	724,6	713,0	7 (7)
+ Förvärv av fastigheter	179,3	1,7	2 (-)
+ Ny- till- och ombyggnation	0,5	0,4	-
- Försäljning	-	-	-
+/- Värdeförändringar	54,3	9,5	-
Fastighetsvärde 31 december	958,7	724,6	9 (7)

Fastigheter

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet i koncernen nio (9) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 119 000 kvm. Av de totala uthyrningsbara areorna utgör 84 procent lager- och logistikareor, kontor till dessa lager- och logistikareor utgör 10 procent samt butiker och övrigt som utgör 6 procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 4,4 (5,3) år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 63,6 MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.



Bolagets delmarknader

Fastigheterna är belägna i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Nyköping, Stockholm samt Örebro.



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2015 till 7,0 (5,1) MSEK. En stor andel av kostnaderna kan generellt sett härledas till el, värme, VA och fastighetsskatt vilka delvis har vidaredebiterats till hyresgästerna. Av årets fastighetskostnader har 2,5 (2,0) MSEK vidaredebiterats hyresgästerna.

Hyresgäster

I flertalet av koncernens fastigheter hyr hyresgästen hela fastigheten. Koncernens nio fastigheter inrymmer vid periodens slut totalt 11 hyresgäster. I fastigheten Kobbegården 6:249 finns en mindre vakant lokal om 87 kvm. I Estea Grönsta 2:49 har tidigare hyresgäst avflyttat ur lokalerna men betalar avtalsmässigt hyra fram till 29 juni 2017 men till en lägre nivå än vad bolaget bedömer att marknadshyran är för de vakanta ytorna. Vakansgraden i fastigheterna uppgick vid periodens slut till mindre än 0,1 procent medan den ekonomiska vakansgraden vid periodens uppgick till 9,4 (16,0) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 3,5 (4,4) år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 63,6 (48,3) MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea	Uthyrningsbar area, kvm
Broby 1:5	Sigtuna	Arlandastad	2010	13 549	6 925
Broby 1:6	Sigtuna	Arlandastad	2011	31 580	18 826
Caproni 1	Nyköping	Skavsta flygplats	1995, -97, -01	39 160	15 175
Grönsta 2:49	Eskilstuna	Svista	2004	122 541	29 716
Högsbo 26:6	Göteborg	Högsbo	2011/2012	8 035	5 805
Kobbegården 6:249	Göteborg	Högsbo	1976	15 500	8 070
Myrmalmen 10	Örebro	Holmen	1969+löpande	18 786	16 874
Telfern 2	Borås	Viared	2008/2009	30 000	13 252
Veddesta 2:42	Järfälla	Veddesta	2004	5 385	4 380
Summa				284 536	119 023

FASTIGHETSBESTÅND PER 2015-12-31

Broby 1:5, Sigtuna



Läge	Arlandastad
Fastighetstyp	Logistik
Byggår	2010
Uthyrningsbar area	6 925 kvm
Tomtarea	13 549 kvm

Fastigheten uppfördes av Estea år 2010 och är fullt uthyrd till CWS Boco Sweden AB. Fastigheten ligger i det expansiva området Märsta, nära Arlanda. Hyresgästen har sitt svenska huvudkontor och centrallager i fastigheten.

Broby 1:6, Sigtuna



Läge	Arlandastad
Fastighetstyp	Logistik
Byggår	2011
Uthyrningsbar yta	18 826
Tomtarea	31 580 kvm

Fastigheten uppfördes av Estea år 2011 och är fullt uthyrd till Svenska John Deere AB. Fastigheten ligger i det expansiva området Märsta, nära Arlanda. Hyresgästen har sitt svenska huvudkontor och centrallager i fastigheten.

Caproni 1, Nyköping



Läge	Skavsta flygplats
Fastighetstyp	Lager/Logistik
Byggår	1995/1997/2001
Uthyrningsbar yta	15 175
Tomtarea	39 160 kvm

Caproni 1 ligger attraktivt beläget i närheten av Skavsta flygplats. Fastigheten är fullt uthyrd till Lundbergs Produkter AB som har varit hyresgäst sedan byggnaden uppfördes.

Grönsta 2:49, Eskilstuna



Läge	Svista industriområde
Fastighetstyp	Logistik
Byggår	2004
Uthyrningsbar yta	29 716
Tomtarea	122 541 kvm

Grönsta 2:49 ligger i Svista industriområde, vilket är ett väletablerat logistikområde utanför Eskilstuna. Lidl Sverige KB hyr hela fastigheten fram till juni 2017 men har avflyttat från lokalerna.

Högsbo 26:6, Göteborg



Läge	Högsbo industriområde
Fastighetstyp	Lager/Logistik
Byggår	2012
Uthyrningsbar yta	5 805
Tomtarea	8 035 kvm

Högsbo 26:6 är en modern fastighet som ligger i expansiva Högsbo industriområde söder om centrala Göteborg. Idag är Forbo Flooring största hyresgäst i fastigheten.

Kobbegården 6:249, Göteborg



Läge	Högsbo industriområde
Fastighetstyp	Lager/Logistik
Byggår	1976
Uthyrningsbar yta	8 070
Tomtarea	15 500 kvm

Kobbegården 6:249 ligger i expansiva Högsbo industriområde söder om centrala Göteborg. Största hyresgäst idag är Lundgrens Sverige AB.

Myrmalmen 10, Örebro



Läge	Holmens industriområde
Fastighetstyp	Logistik
Byggår	1969
Uthyrningsbar yta	16 874
Tomtarea	18 786 kvm

Fastigheten ligger i Holmens industriområde utanför Örebro. Atlas Copco Rock Drills har sitt världslager i fastigheten. Örebroregionen har ett av Sveriges bästa logistiklägen.

Telfern 2, Borås



Läge	Viared
Fastighetstyp	Logistik
Byggår	2008/2009
Uthyrningsbar yta	13 252
Tomtarea	30 000 kvm

Telfern 2 ligger bra till i Viareds logistikcentrum utanför Borås. Hööks Hästsport AB har sitt centrallager i fastigheten.

Veddesta 2:42, Järfälla



Läge	Veddesta
Fastighetstyp	Lager/Logistik
Byggår	2004
Uthyrningsbar yta	4 380
Tomtarea	5 385 kvm

Veddesta 2:42 är bra beläget i Stockholm, nära E18. Hyresgästen Centro Kakel och Klinker AB har sitt huvudkontor och centrallager i fastigheten.

VÄRDERING FASTIGHETER

Grunder

Estea Logistic Properties 5 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 övrig 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 om 2,0 procent.

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.

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden har under år 2015 påverkats av en stark efterfrågan vilket har inneburit lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd.

Fastigheterna har på bokslutsdagen värderats externt av värderingsinstitut.

Fastighetsbeståndet har värderats med ett avkastningskrav på 6,7 (7,3) procent baserat på en vägd direktavkastning om 59,4 (46,5) MSEK år ett och med en långsiktig inflation som bedöms öka från 1,5 till 2,0

procent under kalkylperioden. Långsiktig vakans uppgick i värderingen i intervallet 5,0–10,0 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 958,7 MSEK.

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2015	2014
Avkastningskrav, %	6,2–8,2	6,5–8,25
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	6,15–7,75	6,5–8,25
Inflation, %	1,5–2,0	1,5–2,0
Antaget driftnetto år 1, msek	59,4	46,5
Långsiktig vakans, %	5,0–10,0	0,0–11,5

Osäkerhetsintervall

Alla fastighetsvärderingar beräknade enligt värderingsmodell fastställs med ett osäkerhetsintervall vars storlek påverkas av hur väl fungerande och likvid fastighetsmarknaden är. Det värderingsintervall som ofta anges vid fastighetsvärderingar i en fungerande marknad ligger i intervallet +/- 5-10 procent och skall ses som ett mått på den osäkerhet som förekommer i gjorda antaganden och beräkningar. För Estea Logistic Properties 5 AB (publ) innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 10 procent (motsvarande 96 MSEK) ett värderingsintervall om 863 - 1 055 MSEK.

Känslighetsanalys värdeförändring					
Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, MSEK	-192	-96	-	96	192
Belåningsgrad	77%	69%	62%	56%	52%

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamheten för koncernen Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan "Estea", "Bolaget" eller "Koncernen") förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker Estea är exponerat mot.

Finansiella risker

Finansiella risker är en naturlig del av koncernens verksamhet. De finansiella riskerna består bland annat av:

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till betydligt högre kostnad. Om koncernen inte kan fullgöra sina åtaganden finns det risk för att de belopp som koncernen har lånat inte kan återbetalas som beräknat. Definitionen av likviditetsrisk har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisken.

Kreditrisk mot hyresgäster

En fastighets kommersiella värde beräknas bland annat genom nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som ytterst är ett resultat av hyresintäkterna. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka koncernens kassaflöde och likviditet negativt.

Ränterisk

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid som krediterna löper med.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. Det kan inte uteslutas att Estea i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall koncernen finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilket kan försämra koncernens ekonomiska ställning och lönsamhet. Det kan inte uteslutas att Estea inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Realiseringsrisk

I Esteas strategi ingår att direkt eller indirekt via dotterbolag avyttra förvärvade fastigheter efter en viss innehavstid. Tidpunkten för avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att koncernen vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

Motpartsrisk

Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen, vilket kan leda till förluster. Motpart avser här till exempel kreditinstitut, såsom en finansierande bank. Om en sådan motpart inte kan fullfölja ingångna avtal och koncernen tvingas ingå motsvarande avtal med en annan motpart, kan detta innebära ökade kostnader för koncernen beroende på rådande marknadsförhållanden. För att begränsa motpartsrisken har Estea valt att endast samarbeta med större nordiska bankerna med hög kreditvärdighet.

Investeringsrisker

Estea kan komma att förvärva fastigheter genom bolagsförvärv, vilket kan innebära en risk då det kan förekomma förpliktelser i det förvärvade företaget som är okända för Estea vid förvärvstillfället, vilket kan påverka den finansiella ställningen negativt.

Kommersiell risk

Det kan inte garanteras att marknads bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera överensstämmer med Esteas bedömning. Detta skulle kunna leda till att fastigheter avyttras till priser som understiger det förväntade priset vilket i sin tur kan ha negativ inverkan på de avkastningskrav som styrelsen ställer på sina investeringar.

Konkurrensrisk

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, som är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter samt vid hyressättningen, vilket i sin tur kan påverka koncernens resultat negativt.

Teknisk risk

Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp och fastighetsförvaltning. En teknisk risk kan beskrivas som en risk som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer, historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk skada uppstå i oförutsedd omfattning skulle detta kunna påverka koncernens resultat och ekonomiska ställning negativt.

Driftskostnadsrisk

Driftskostnaderna består framförallt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll och administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och är till viss del kostnader utanför koncernens kontroll. Kostnaderna utgör således en risk eftersom ökade driftskostnader påverkar driftnettot och således resultatet och avkastningen negativt.

Vakansrisk

Avkastningen av en kommersiell fastighet är bland annat beroende av att fastighetsägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt förvaltningen har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Estea lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra ett lägre intäktstillflöde.

Operativa risker

Operativ risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel, avsaknad av IT-system eller en annan yttre händelse. Det kan röra sig om risker kopplade till fel och brister i fastigheter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp eller bristande beredskap inför störningar. Operativa risker existerar i alla delar av verksamheten. Operativa brister kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från till exempel hyresgäster som drabbas. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Estea's renommé och verksamhet.

Personer i ledande befattning

Bolaget är i sin dagliga verksamhet beroende av VD och övriga personer i ledande befattningar. Förlust av dessa nyckelpersoner kan på ett negativt sätt påverka Estea's dagliga förvaltning och kommersiella möjligheter på längre sikt.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Estea arbetar aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Det kan inte uteslutas att Estea kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta resultatet.

Legala risker

Då koncernens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka koncernens resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framförallt skatter och ändrade avgifter kan göra att kostnader ökar på ett oförutsett vis. Ett försämrat ekonomiskt resultat kan innebära att värdet av en investering försämras och påverkar kassaflödet negativt. Koncernen är för närvarande inte part i tvistemål eller föremål för andra rättsliga åtgärder. Det är emellertid inte omöjligt att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regelförändringar) mot Estea och dess dotterföretag som kan få betydande negativ effekt på den finansiella ställningen och resultatet.

Omvärldsrisker

Risken med en investering i fastigheter påverkas av den generella utvecklingen av makroekonomiska faktorer. Faktorer såsom konjunktur, inflation, räntenivå, sysselsättning, befolkningstillväxt och kundernas framtidstro kan alla vara grund till förändringar i vakansgrader och hyresnivåer. Förändringar i makroekonomin kan också leda till ändrade avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastigheternas marknadsvärde. Vidare kan förändringar i några eller flera av dessa faktorer förändra såväl konkurrens- som kundbeteenden, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	-3 496 kr
<u>Årets förlust</u>	<u>-25 567 kr</u>
Summa	-29 063 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>-29 063 kr</u>
Summa	-29 063 kr

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	22
Balansräkning för koncernen	23
Förändring av eget kapital koncernen	24
Resultaträkning för moderbolaget	25
Balansräkning för moderbolaget	26
Förändring av eget kapital moderbolaget	27
Kassaflödesanalys	28
Nyckeltal	29
Redovisningsprinciper och noter	
1. Redovisningsprinciper	30
2. Segmentrapportering	33
3. Hyresintäkter	33
4. Operationell leasing	34
5. Fastighetskostnader	34
6. Arvode och ersättning till revisorer	35
7. Anställda och personalkostnader	35
8. Finansiella intäkter	35
9. Finansiella kostnader	35
10. Värdeförändringar	35
11. Skatt	36
12. Förvaltningsfastigheter	36
13. Andelar i koncernföretag	37
14. Eget kapital	38
15. Skulder till kreditinstitut för kapitalandelslån och obligationslån	39
16. Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	39
17. Derivat	40
18. Hyresfordringar	40
19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40
20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	40
21. Fordringar hos koncernföretag	40
22. Upplysning om närståendetransaktioner	40
23. Kortfristiga fordringar	41
24. Kassa och bank	41
25. Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	41
26. Övriga finansiella skulder	41
27. Händelser efter balansdagen	41
28. Finansiella instrument	42

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2015 1 jan - 31 dec	2014 1 jan - 31 dec
Hysesintäkter	2, 3, 4	60,8	56,0
Fastighetskostnader	4, 5		
Driftkostnader		-4,0	-2,3
Underhållskostnader		-0,3	-0,4
Fastighetsskatt		-2,7	-2,4
Driftnetto		53,8	50,9
Central administration	6, 7	-8,8	-7,6
Finansiella intäkter	8	0,1	0,8
Finansiella kostnader	9	-37,7	-41,1
Summa		-46,4	-47,9
Förvaltningsresultat		7,4	3,0
Värdeförändringar	10		
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		54,3	9,5
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		-40,2	-7,8
Resultat före skatt		21,5	4,7
Aktuell skatt	11	-0,3	-
Uppskjuten skatt	11	-4,2	-1,2
Årets resultat		17,0	3,5
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat*		17,0	3,5

* Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolagets aktieägare.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2015 31 december	2014 31 december
TILLGÅNGAR	28		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	958,7	724,6
Summa anläggningstillgångar		958,7	724,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Hysesfordringar	18	20,2	5,0
Övriga fordringar		1,6	3,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,4	8,3
Summa kortfristiga fordringar		27,2	17,1
Kassa och bank	24	6,3	43,6
Summa omsättningstillgångar		33,5	60,7
Summa tillgångar		992,2	785,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER	28		
Eget kapital	14		
Aktiekapital		1,0	1,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		20,7	3,7
Summa eget kapital		21,7	4,7
Långfristiga skulder	26		
Uppskjuten skatteskuld	16	11,1	6,9
Skulder till kreditinstitut		377,1	91,8
Obligationslån		162,0	162,0
Kapitalandelslån	15	331,6	290,7
Summa långfristiga skulder		881,8	551,4
Kortfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut	15	52,8	198,2
Derivat	17	-	0,6
Leverantörsskulder		2,9	2,0
Skatteskulder		1,1	2,8
Övriga kortfristiga skulder		5,8	4,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26,1	21,5
Summa kortfristiga skulder		88,7	229,2
Summa eget kapital och skulder		992,2	785,3
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	20	544,2	436,2
Eventualförpliktelser		-	-

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	1,0	-	0,2	1,2
Årets resultat 2014	-	-	3,5	3,5
Övrigt totalresultat 2014	-	-	-	-
Eget kapital 2014-12-31	1,0	-	3,7	4,7
Årets resultat 2015	-	-	17,0	17,0
Övrigt totalresultat 2015	-	-	-	-
Eget kapital 2015-12-31*	1,0	-	20,7	21,7

*Hela resultatet tillhör moderbolagets aktieägare.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2015 1 jan - 31 dec	2014 18 nov - 31 dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6,3	5,3
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader	6, 7	-8,3	-7,1
Rörelseresultat		-2,0	-1,8
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	29,5	30,2
Finansiella kostnader	9	-29,8	-29,7
Resultat efter finansiella poster		-2,3	-1,3
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2,3	1,4
Resultat före skatt		-	0,1
Skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat		-	0,1
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-	0,1

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2015 31 december	2014 31 december
TILLGÅNGAR	28		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	1,0	1,0
Fordringar hos koncernföretag	21	413,0	430,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		414,0	431,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Fordringar hos koncernföretag		48,3	19,0
Övriga fordringar		0,1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4,7	7,3
Summa kortfristiga fordringar		53,1	26,3
Kassa och bank	24	-	8,7
Summa omsättningstillgångar		-	8,7
Summa tillgångar		467,1	466,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER	28		
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1,0	1,0
Summa bundet eget kapital		1,0	1,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-	-0,1
Årets resultat		-	0,1
Summa fritt eget kapital		-	-
Summa eget kapital		1,0	1,0
Långfristiga skulder	26		
Långfristigt kapitalandelslån	15	283,0	283,0
Långfristigt obligationslån	15	162,0	162,0
Summa långfristiga skulder		445,0	445,0
Kortfristiga skulder	26		
Leverantörsskulder		0,3	1,6
Skulder till koncernföretag		13,5	9,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7,3	8,6
Summa kortfristiga skulder		21,1	20,0
Summa eget kapital och skulder		467,1	466,0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter och säkerheter	20	-	-
Ansvarsförbindelser	20	-	-

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 14)	Aktiekapital	Vinstmedel inkl. årets totalresultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	1,0	-0,1	0,9
Årets resultat 2014	-	0,1	0,1
Övrigt totalresultat 2014	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2014	1,0	-	1,0
Årets resultat 2015	-	-	-
Övrigt totalresultat 2015	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2015	1,0	-	1,0

Antalet aktier uppgår till 10 000. Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	Koncern		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten					
Driftnetto/nettoomsättning (moderbolaget)		53,9	50,9	6,3	5,3
Central administration		-8,9	-7,6	-8,3	-7,1
Betalt finansnetto	25	-37,4	-35,5	-0,3	7,6
Betald/erhållen skatt	11	-0,3	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7,3	7,8	-2,3	5,8
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-10,0	16,1	-26,8	-18,3
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		3,1	-14,2	1,1	6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0,4	9,7	-28,0	-6,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av likvida medel		2,2	-	-	-
Förändring långfristiga fordringar		-	-	17,0	-50,0
Investeringar i fastigheter	12	-179,8	-2,1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-177,6	-689,0	-11,0	-381,0
Finansieringsverksamheten					
Erhållna koncernbidrag		-	-	2,3	-
Upptagande av lån		146,0	65,0	-	65,0
Amortering av lån		-6,1	-57,2	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		139,9	7,8	2,3	65,0
Årets kassaflöde		-37,3	15,4	-8,7	8,7
Kassa och bank vid årets ingång					
		43,6	28,2	8,7	-
Kassa och bank vid årets utgång	24	6,3	43,6	-	8,7

NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinition se sid 47.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015	2014
Fastigheter	9	7
Uthyrningsbar area, kvm	119 023	105 148
Hysesvärde, MSEK	70,2	57,4
Verkligt värde fastigheter, MSEK	958,7	724,6
Driftnetto, MSEK	53,8	50,9
Direktavkastning, %	6,0	7,0
Överskottsgrad, %	89	91
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84
Uthyrningsgrad yta, %	100	100
Finansiella nyckeltal		
Medelränta, skulder till kreditinstitut, %	1,68	2,85
Kapitalbindning, år	2,7	3,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,20	1,07
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,56	2,10
Belåningsgrad, %	61,7	62,4
Soliditet, %	2,2	0,6
Justerad soliditet, %	35,6	37,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	283,0	283,0
Ränta kapitalandelslån, %	7,00	7,00
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	14,29	7,19
NAV-värde, %	119,6	103,2
Emitterat obligationslån, MSEK	162,0	162,0
Ränta obligationslån, %	6,00	6,00
Akkumulerad ränta obligationslån, %	12,25	6,17

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556865-2894, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sverige inom segmenten lager- och logistikfastigheter samt industrifastigheter. y

Bolagets kapitalandelslån och obligationslån är noterade vid Nasdaq OMX under kortnamnen ESLP02 och ESLP01. Noterad volym uppgår till 283,0 miljoner kronor för kapitalandelslånet och 162,0 miljoner kronor för obligationslånet.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2015.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2015 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2016 för fastställande.

Grunder för redovisningen

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

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter, kapitalandelslån och derivat-instrument som värderats och redovisats till verkligt värde samt uppskjuten skatt vilken redovisats till nominellt värde.

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. Moderbolaget redovisar samtliga finansiella tillgångar inklusive andelar i koncernföretag samt finansiella skulder till anskaffningsvärde enligt årsredovisningslagen, vilket innebär att finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt

Lägsta värdets princip. Kapitalandelslånet och obligationslånet redovisas således till anskaffningsvärde i moderbolaget.

Förutom nya standarder och tolkningar som trätt i kraft under 2015 har koncernen tillämpat samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som användes i årsredovisningen för år 2014.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller tolkningar av IFRIC som trätt i kraft sedan 1 januari 2015 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- och balansräkningar.

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.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter redovisas till verkligt värde. Bedömningar och antaganden i samband med värderingen kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav. För den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar i en fungerande marknad anges ofta osäkerheten inom intervallet +/- 5-10 procent. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 12.

Förvärv

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

Klassificering

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstår vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhandanden har eliminerats i koncernredovisningen.

RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Finansiella intäkter

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

Fastighetskostnader

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

Central administration

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag samt kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslånet och obligationslånet. Även moderbolagets kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision ingår i central administration. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

Finansiella kostnader

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

Värdeförändringar

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

Skatter

Skatt avser aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt med justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader med nominell skattesats utan diskontering och beräknas som skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga värdet på en tillgång eller skuld. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas uppskjuten skatt till det värde den har åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt.

Koncernen har redovisat samtliga genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

Leasingavtal

Leasingavtal där risker och förmåner, förknippade med ägandet, i all väsentlighet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

I Estea finns även ett mindre antal leasingavtal, förknippade med förvaltningen av fastigheter, av ringa omfattning. Samtliga av dessa leasingavtal betraktas som operationella och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

BALANSRÄKNINGEN

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. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Tillkommande investeringar

Tillkommande investeringar som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande, aktiveras. Exempel på tillkommande investeringar är som energibesparande åtgärder som förbättrar driftnettot eller när investeringar föranleder kontraktuella hyreshöjningar och/eller avtalsförlängningar i förtid. Inte alltför sällan uppstår dessa investeringar före det att genomslag på fastighetsvärderingarna sker.

Finansiella instrument

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

Kortfristiga fordringar

I koncernen återfinns framförallt kundfordringar, fordringar hos koncernbolag samt övriga fordringar. Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar

Kassa och bank

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

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, obligationslån, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och leverantörsskulder. Låneskulder exklusive kapitalandelslån redovisas till

upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet samt räntederivat. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 3, se även avsnitt "Kapitalandelsbevisen i korthet". Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Derivat

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. För derivat värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Koncernen ägde vid årets början ett derivat vilket var värderat enligt nivå 2, andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar. Under året har derivatet avslutats i samband med att löptiden gått ut och vid årets utgång hade Estea inga derivatavtal.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas uppskjuten skatt till det värde den har åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

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

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag har redovisats till anskaffningsvärde.

Redovisning av kapitalandelslån och derivat

Kapitalandelslån har i moderbolaget redovisats till anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag samt utdelning från dotterföretag

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

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya standarder och tolkningar vilka trätt i kraft 2015

Nya och omarbetade standarder, vilka antagits av EU, samt tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2015 har inte haft någon väsentlig påverkan på Estea's finansiella rapporter men har påverkat informationen i lämnade upplysningar.

Nya och ändrade standarder samt tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 9 Finansiella instrument. Ändringarna föreslås träda i kraft på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018 och senare. IFRS 9 innehåller tre värderingskategorier i vilka finansiella tillgångar och skulder skall klassificeras:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde med värdeförändringar redovisade över övrigt totalresultat
- Verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet

Bolaget har ännu inte genomfört en analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan ännu inte kvantifiera eventuella redovisningsmässiga effekter på bolagets finansiella tillgångar och skulder.

IFRS 15 Redovisning av intäkter skall ersätta samtliga tidigare standarder om intäktsredovisning och börjar gälla från 1 januari 2018. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

I december 2015 godkände EU tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, vilket träder i kraft 1 januari 2016. Tillägget bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens rapporter.

NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet som genererar intäkter och kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information som presenteras och analyseras av bolagets styrelse. Normalt sätt avser rörelsesegment en region eller verksamhetsgren. Koncernen redovisar verksamheten som ett rörelsesegment då fastigheterna är få och endast omfattar förvaltning av egenägda kommersiella fastigheter.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2015 uppgick till 60,8 (56,0) MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader, för perioden med 2,5 (2,8) MSEK.

Hyresintäkter, MSEK	2015	2014
Hyresintäkter	58,3	53,2
Hyrestillägg	2,5	2,8
Summa hyresintäkter	60,8	56,0

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgår på bokslutsdagen till 66,7 (50,2) MSEK inklusive avtalade hyrestilllägg och rabatter. Avtalade rabatter är inkluderade om de har effekt på årshyran för år 2015. I merparten av koncernens hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul. Kontraktsförfallostruktur framgår av tabellen nedan med årssummor av kontrakterade hyresintäkter.

Kontraktsförfall, år	Antal avtal	Kontrakterad årshyra, MSEK	Årshyra andel, %
2016	1	5,3	8,0
2017	2	12,8	19,0
2018	3	18,6	28,0
2020	3	13,1	20,0
2021	2	16,9	25,0
Summa	11	66,7	100,0

Ekonomisk uthyrningsgrad

I fastigheten Kobbegården 6:249 finns en mindre vakant lokal om 87 kvm. I Estea Grönsta 2:49 har tidigare hyresgäst avflyttat ur lokalerna men betalar avtalsmässigt hyra fram till 29 juni 2017 men till en lägre nivå än vad bolaget bedömer att marknadshyran är för de vakanta ytorna. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 91 (84) procent

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Merparten av fastigheterna är så kallade single tenant fastigheter och innebär att varje fastighet är uthyrd till en hyresgäst som disponerar samtliga uthyrningsbara areor. Av koncernens totala uthyrbara areor om 119 023 kvm svarar stora hyresgäster, det vill säga hyresgäster vilkas hyresvärde överstiger 10 procent av koncernens totala avtalade hyresintäkter, för 72,3 procent av total uthyrningsbar area och 68,1 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa stora hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 3,6 år. Den genomsnittliga kontraktstiden för samtliga hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 3,5 (4,4) år. Koncernens uthyrningsbara areor framgår av tabellen nedan.

Hyresgäst	Antal kvadratmeter kvm	Andel av uthyrningsbar area, %	Andel av totalhyra %
Lidl KB	29 700	25,0	12,7
Sv. John Deere AB	18 900	15,8	19,6
Atlas Copco	16 900	14,2	13,4
Hööks Hästsport	13 300	11,1	10,7
Lundgrens Sverige	7 400	6,2	11,7
Summa	86 200	72,3	68,1

Fördelning uthyrningsbar area	Antal kvadratmeter	Andel av uthyrningsbar area
Lager- och logistiklokaler	100 011	84
Kontorslokaler	12 269	10
Butikslokaler	4 528	4
Övriga lokaler	2 215	2
Summa	119 023	100

NOT 4 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare

Samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal och redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter baserade på befintliga hyresavtal vid periodens slut.

Avtalade hyresintäkter, MSEK	2015	2014
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	66,7	50,2
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	160,8	133,8
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	9,1	36,5
Summa hyresintäkter	236,6	220,5

Leasetagare

Omfattningen av koncernens leasade tillgångar bedöms ej vara väsentliga. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 7,0 (5,1) MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår normalt kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Driftkostnaderna och underhållskostnaderna uppgick till 4,3 (2,7) MSEK under perioden.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten. Fastighetsskatt debiteras i enlighet med merparten av hyresavtalen som ett tillägg till hyran. Av den totala fastighetsskatten 2,7 (2,4) MSEK vidaredebiterades 72 (88) procent till hyresgästerna.

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,3 (0,3) MSEK och är i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB.

Ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ersättning för revision	0,5	0,3	0,2	0,1
Ersättning utöver revision	-	-	-	-
Summa	0,5	0,3	0,2	0,1

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under år 2015 har moderbolaget Estea Logistic Properties 5 ABs (publ) styrelse bestått av 5 (6) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinnor. Bolagets VD tillika styrelseledamot är man. Moderbolaget och dess dotterföretag har med Estea AB ingått avtal om tillhandahållande av ledande befattningshavare och övriga anställda. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit utan är en del i det förvaltningsarvode koncernen betalar till Estea AB. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 6,3 (5,3) MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	29,5	29,7
Övriga ränteintäkter	0,1	0,8	-	0,5
Summa	0,1	0,8	29,5	30,2

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-7,7	-11,1	-	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån och obligationslån	-29,8	-29,7	-29,8	-29,7
Övriga finansiella kostnader	-0,2	-0,3	-	-
Summa	-37,7	-41,1	-29,8	-29,7

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen fastigheter som värderats till 958,7 (724,6) MSEK. Totalt under perioden har koncernen investerat 179,8 (2,1) MSEK i fastigheter varav 0,5 (0,4) MSEK avsåg investeringar hos befintliga hyresgäster och 179,3 MSEK avsåg förvärvslikvid för Högsbo 26:6 och Kobbegården 6:249. Orealiserade värdeförändringarna har påverkat resultatet positivt med 54,3 (9,5) MSEK.

Verkligt värde	År 2015	År 2014	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	724,6	713,0	7 (7)
+ Förvärv av fastigheter	179,3	1,7	2 (-)
+ Ny- till- och ombyggnation	0,5	0,4	-
- Försäljning	-	-	-
+/- Värdeförändringar	54,3	9,5	-
Fastighetsvärde 31 december	958,7	724,6	9 (7)

Finansiella instrument

Med finansiella instrument avses varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis vilka är noterade på Nasdaq OMX. Kapitalandelslånet har redovisats till verkligt värde.

Koncernens innehav av räntederivat har under året avslutats och inga betalningsåtaganden kvarstår. Värdeförändringar har redovisats över resultaträkningen och påverkade koncernens resultat med 0,6 (-0,1) MSEK.

Inga övriga finansiella instrument har påverkat koncernen eller moderbolagets resultat genom värdeförändringar.

Värdeförändringar	Koncernen	
	2015	2014
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	54,3	9,5
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	-40,8	-7,7
Orealiserade värdeförändringar i derivat	0,6	-0,1
Summa värdeförändringar	14,1	1,7

NOT 11 SKATT

Inkomstskatten för Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterföretag är 22,0 procent. I resultaträkningen redovisas skatten som aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknat utifrån årets skattepliktiga resultat vilket i normalfallet är lägre än det redovisade resultatet främst beroende av möjligheten att utnyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter och skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter.

Uppskjuten skatt är en avsättning för beräknade framtida skattefordringar eller skatteskulder hänförligt till samtliga temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden.

I tabellen nedan redovisas vilka intäkter och kostnader som netto påverkat beräkningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatteberäkning, MSEK	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsresultat	7,4	3,0	-	-
Skattemässigt avdragsgilla poster				
-avskrivningar	-12,5	-12,5	12,5	12,5
övriga justeringar	-	-	0,8	-3,4
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-5,1	-9,5	13,3	9,1
Värdeförändring i fastigheter	-	-	54,3	9,4
Värdeförändringar i kapitalandelslån	-	-	-40,8	-7,8
Värdeförändring i derivat	-	-	0,6	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-5,1	-	27,4	10,7
Underskottsavdrag IB	8,7	4,7	9,8	4,7
Underskottsavdrag UB	18,1	8,7	18,1	9,8
Skattepliktigt resultat	-	-13,5	19,1	5,6
Skattepliktiga resultat hänförliga till förvärv under året	1,5	-	-	-
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-0,3	-	-4,2	-1,2
Årets skatt enligt resultaträkningen	-0,3	-	-4,2	-1,2

Avstämning av effektiv skatt, MSEK	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2015	2014	2015	2015
Resultat före skatt	21,5	3,1	-	0,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-4,7	-0,7	-	-
Ej avdragsgilla kostnader / skattepliktiga intäkter	0,2	-0,5	-	-
Redovisad skattekostnad / skatteintäkt	-4,5	-1,2	-	-

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag beräknat per 31 december 2015 uppgick till 18,1 (8,7) MSEK varav förvärvat underskottsavdrag, vilka är spärrade till utgången av år 2019 uppgick till 0,7 (3,2) MSEK vid årets slut.

Moderbolaget har inga underskottsavdrag (-) per 31 december 2015.

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, MSEK	Koncernen	
	2015	2014
Ingående balans	724,6	713,0
+ Förvärv	179,3	1,7
+ Ny- till- och ombyggnation	0,5	0,4
+/- Orealiserad värdeförändring	54,3	9,5
Utgående balans	958,7	724,6
Sammanställning taxeringsvärden		
Byggnader	427,0	365,7
Mark	115,8	94,8
Summa taxeringsvärden	542,8	460,5

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare och innehavare av kapitalandelsbevis. Koncernens fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter och har värderats till verkligt värde. Koncernens fastigheter är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter är per 31 december 2015 värderade externt.

Årets investeringar

Koncernen har under året investerat totalt 179,8 (2,1) MSEK varav 179,3 (1,7) MSEK avsåg förvärv av fastigheter och 0,5 (0,4) MSEK har investerats i befintliga fastigheter.

Värderingsmodell

Med begreppet marknadsvärde avses 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.

Fastighetsvärderingarna grundar sig på både observerbara som icke observerbara indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyror, fastighetskostnader, investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav och framtida förväntade hyresnivåer och vakanser. En vedertagen modell för att beräkna fastighetens värde är att diskontera nuvärdet av framtida kassaflöden samt ett nuvärde av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över fem eller tio år. Viktiga parametrar i modellen är bedömt avkastningskrav. Avkastningskrav kan jämföras mot faktiska fastighetstransaktioner som genomförts men fastigheter som sålts kan ibland vara få, vilket kan göra bedömningen om förändringar i avkastningskrav svårbedömt. De flesta fastighets-

transaktioner i Sverige sker dessutom genom bolagsförvärv vilket ytterligare försvårar bedömningen.

Direktavkastningskrav i värderingarna var i intervallet 6,2-8,2 procent (föregående år 6,5-8,25 procent). Bedömd inflation är, i likhet med föregående år, vid kalkylperiodens början 1,5 procent för att i slutet av kalkylperioden uppgå till 2,0 procent. Samtliga fastigheter är på bokslutsdagen värderade externt av auktoriserat värderingsinstitut.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 958,7 (724,6) MSEK.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Antaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan fastigheterna anges de som ett intervall.

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2015	2014
Avkastningskrav, %	6,2-8,2	6,5-8,25
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	6,15-7,75	6,5-8,25
Inflation, %	1,5-2,0	1,5-2,0
Antaget driftnetto år 1, msek	59,4	46,5
Längsiktig vakans, %	0,0-10,0	0,0-11,5

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på information, vedertagna beräkningsprinciper och antaganden tillgängliga på bokslutsdagen. Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur förändringar i använda antaganden om kassaflöde och avkastningskrav påverkar värderingaren även om ett antagande sällan sker isolerat från andra antaganden.

Känslighetsanalys +/-	Värdepåverkan i MSEK	
	2015	2014
Hyresvärde, +/- 1%	+/- 9,6	+/- 7,2
Ekonomisk utthyrningsgrad, +/- 1%	+/- 9,6	+/- 7,2
Avkastningskrav, +/- 1%	-133,3 / +184,6	-88,6 / +117,2
Inflation, 1,0%-enhet	+/- 2,1	+/- 2,1

I tabellen nedan redovisas hur belåningsgraden påverkas av förändringar i fastighetsvärdena.

Känslighetsanalys värdeförändring					
Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, MSEK	-191,7	-95,9	-	95,9	191,7
Belåningsgrad	77%	69%	62%	56%	51%

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Uppgift om övriga i koncernen ingående bolag återfinns nedan i tabell. Utförlig information om dessa bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Andelar i koncernföretag, MSEK	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	1,0	1,0
Förvärv	-	-
Utgående balans	1,0	1,0

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde	
					2015-12-31	2014-12-31
Estea LP5 MidCo AB	556949-0625	Stockholm	10 000	100%	1,0	1,0
Summa					1,0	1,0
Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel		
Estea Broby 1:5 AB	556758-6739	Stockholm	1 000	100%		
Estea Broby 1:6 AB	556796-5347	Stockholm	1 000	100%		
Estea Caproni 1 AB	556810-0506	Stockholm	1 000	100%		
Estea Grönsta 2:49 AB	556755-6682	Stockholm	1 000	100%		
Estea Högsbo AB	559009-7548	Stockholm	500	100%		
Estea Kobbegården 6:249 AB	556643-2489	Stockholm	1 000	100%		
Estea Logistikfastigheter 4 AB	556931-5327	Stockholm	5 000	100%		
Estea LP5 PropCo AB	556949-0633	Stockholm	10 000	100%		
Estea Sigtuna 1 AB	556800-1357	Stockholm	1 000	100%		
Estea Sigtuna 2 AB	556764-7804	Stockholm	1 000	100%		
Estea Sisjön AB	559008-2375	Stockholm	500	100%		
Estea Stenmyran AB	556017-8823	Stockholm	4 200	100%		
Estea Telfern 2 AB	556827-1174	Stockholm	500	100%		
Estea Veddesta 2:42	556804-6436	Stockholm	500	100%		
KB Högsbo 26:6	916833-5314	Stockholm	100	100%		

NOT 14 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2015 är fördelat på 10 000 aktier. Samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415. Aktierna har ett kvotvärde om 100 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 1,0 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till -29 TSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets totalresultat uppgick vid årets slut till 20,7 MSEK.

Utdelning

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman 2015 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 24 (koncernen) och 27 (moderbolaget).

NOT 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT, FÖR KAPITALANDELSLÅN OCH OBLIGATIONSÅN

Skulder till kreditinstitut, för kapitalandelslån och obligationslån

Genom upplåning av kapitalandelslånet har bolaget en långfristig finansiering till 2019-06-30. Kapitalandelslånet löper med en fast ränta om 7,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 283,0 (283,0) MSEK. 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 redovisas till verkligt värde. Kapitalandelslånet är värderat enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Kapitalandelslånet är noterat och handlas på Nasdaq OMX. Styrelsen bedömer dock att innevarande års handelsvolym i instrumentet ej kan anses vara en aktiv handel i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingsmodellen för verkligt värde bygger på ett kapitaliserat nuvärde av bedömd framtida ränta i enlighet med villkoren samt nuvärde av andelen eget kapital som är hänförligt till innehavaren av kapitalandelsbeviset. Kapitalandelslånet är värderat till 331,6 MSEK på bokslutsdagen.

Genom upplåning av obligationslånet har bolaget en långfristig finansiering till 2019-03-31. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 162,0 (162,0) MSEK.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 429,9 (290,0) MSEK varav 52,8 (198,2) MSEK klassificeras som kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Flera av bolagets krediter löper med kort kapitalbindningstid men förlängs utan särskild ansökan på förfallodagen. Vid årets slut löpte lånen enligt avtal med en årlig amorteringstakt av 7,7 (5,3) MSEK. Medelränta för skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 1,68 (2,85) procent.

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	52,8	198,2	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	822,1	536,8	445,0	445,0
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen*	-	-	-	-
Summa	874,9	735,0	445,0	445,0

*Kapitalandelslånet redovisas som återbetalning till nominellt belopp

Totala låneskulder	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Skulder till kreditinstitut	429,9	290,0	-	-
Kapitalandelslån*	331,6	290,7	283,0	283,0
Obligationslån	162,0	162,0	162,0	162,0
Summa skulder till kreditinstitut för kapitalandelslån och obligationslån	923,5	742,7	445,0	445,0
*Kapitalandelslånet redovisas såsom i balansräkningen till verkligt värde.				
Varav kortfristigt				
Skulder till kreditinstitut	52,8	198,2	-	-
Kapitalandelslån	-	-	-	-
Obligationslån	-	-	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut för kapitalandelslån och obligationslån	52,8	198,2	-	-

NOT 16 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag beräknat per 31 december 2015 uppgick till 18,1 (8,7) MSEK varav förvärvat underskottsavdrag, vilka är spärrade mot vissa koncernbolag, till utgången av år 2019 uppgick till 0,7 (3,2) MSEK vid årets slut.

Moderbolaget har inga underskottsavdrag (-) per 31 december 2015.

Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
<i>Skatt hänförlig till temporära skillnader</i>				
Hänförligt till underskottsavdrag	4,0	1,9	-	-
Hänförligt till byggnad	-22,6	-8,1	-	-
Hänförligt till övriga temporära skillnader	7,5	-0,7	-	-
Vid årets utgång	-11,1	-6,9	-	-

NOT 17 DERIVAT

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. För derivat värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Koncernen ägde vid årets början ett derivat vilket var värderat enligt nivå 2, andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar. Under året har derivatet avslutats i samband med att löptiden gått ut och vid årets utgång hade Estea inga derivatavtal.

Koncern	2015-12-31		Nett o	2014-12-31		Netto
	Tillgång	Skuld		Tillgång	Skuld	
Räntederivat	-	-	-	0,1	-0,7	-0,6
Bruttovärde derivat	-	-	-	0,1	-0,7	-0,6
Omfattas av netting	-	-	-	-0,1	0,1	-
Nettovärde derivat	-	-	-	-	-0,6	-0,6

NOT 18 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar

Hyror aviseras normalt sätt i förskott. Koncernens hyresfordringar avser i sin helhet förskottsaviserade hyror som om de förblir obetalda är förfallna den första dagen i ny månad.

Hyresfordringar	Koncernen	
	2015	2014
Hyresfordringar	20,2	5,0
Osäkra hyresfordringar	-	-
Summa	20,2	5,0

Åldersfördelning	Koncernen	
	2015	2014
Ej förfallna hyresfordringar	20,2	5,0
Summa	20,2	5,0

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Interimsskulder	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna räntor	8,6	8,3	7,1	7,1
Förskottsbetalda hyror	16,8	12,6	-	-
Övriga interimsskulder	0,7	0,6	0,2	1,5
Summa	26,1	21,5	7,3	8,6

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar	544,2	436,2	-	-
Summa	544,2	436,2	-	-

Koncernens fastighetsinteckningar avser i sin helhet inteckningar som säkerhet för upptagna lån hos kreditinstitut i de fastighetsägande dotterbolagen.

Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Borgen för dotterbolag	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Koncernen och moderbolaget saknar borgensåtagande.

NOT 21 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Reversfordringar	Moderbolag	
	2015	2014
Ingående balans	380,0	380,0
Reglerade fordringar	-50,0	-
Årets utlåning	33,0	50,0
Utgående balans	413,0	430,0

Moderbolagets fordringar hos koncernföretag löper till och med 2019-06-30 (380,0 MSEK) respektive 2019-12-31 (33,0 MSEK) med en medelränta om 7,00 procent.

NOT 22 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal och sker på marknadsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster. Av moderbolagets omsättning utgjorde 6,3 (5,3) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Under perioden har samtliga transaktioner inom koncernen Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag genomförts på marknadsmässiga villkor.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under året uppgick debiterat arvode till 6,3 (5,3) MSEK. Utöver beskrivna transaktioner nedan med styrelse och övriga närstående har inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter genomförts under perioden.

Styrelse och övriga närstående

I samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare. Närstående, personer i ledande befattningar och styrelseledamöter ägde vid periodens slut 23,0 MSEK i kapitalandelslånet. Under året har inga övriga transaktioner skett mellan Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och styrelsen och ingen övrig ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utbetalts under verksamhetsåret.

NOT 23 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering men med avdrag för osäkra fordringar. Verkligt värde på kortfristiga fordringar överensstämmer i stort med bokförda värden.

NOT 24 KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av placeringar med en löptid på maximalt tre månader och som med obetydlig risk för värdeförändringar kan omvandlas till kontanta medel. På bokslutsdagen avser kassa och bank till 100 procent likvida tillgångar på bolagets bankkonton.

NOT 25 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens

kassaflöden. I posten Betalt finansnetto ingår i koncernen utbetalda räntor med 37,4 (36,3) MSEK. Erhållna ränteintäkter för året saknas (föregående år 0,8 MSEK).

I posten Betalt finansnetto ingår i moderbolaget utbetalda räntor med 0,3 (23,0) MSEK. Erhållna ränteintäkter för året saknas (föregående år 30,6 MSEK).

Med likvida medel avses kassa och bank.

NOT 26 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder värderas i enlighet med beskrivning i not 15. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde på övriga finansiella skulder överensstämmer i stort med bokförda värden.

NOT 27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter periodens utgång har ett 10-årigt hyresavtal tecknats med Zoo Support Scandinavia AB omfattande totalt 14 450 kvm med inflyttning i etapper med start 1 maj 2016 samt ytterligare ett 10-årigt hyresavtal med en rikstäckande detaljhandelsgrossist omfattande 10 200 kvm med inflyttning 1 juli 2016. Det totala kontraktsvärdet uppgår till cirka 120 MSEK.

NOT 28 FINANSIELLA INSTRUMENT

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som återfinns i koncernens balansräkning.

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Tillgångar						
Hysesfordringar	20,2	5,0	-	-	-	-
Övriga fordringar	1,6	3,8	-	-	-	-
Upplupna intäkter	0,4	0,3	-	-	-	-
Kassa och bank	6,3	43,6	-	-	-	-
Skulder						
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	429,9	290,0
Kapitalandelslån	-	-	331,6	290,7	-	-
Obligationslån	-	-	-	-	162,0	162,0
Räntederivat	-	-	-	0,6	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	2,9	2,0
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	5,8	4,1
Upplupna kostnader	-	-	-	-	9,3	8,9
Summa	28,5	52,8	331,6	291,3	609,9	467,0

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank, hyresfordringar, vissa övriga fordringar, andelar i koncernföretag, lånefordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa övriga skulder, räntederivat, kapitalandelslån, övriga låneskulder och upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med de bokförda värdena. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i linje med god redovisningssed och i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och

förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2016-04-25

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 april 2016.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Estea Logistic Properties 5 AB (publ),
org.nr 556865-2894

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Logistic Properties 5 AB (publ) för räkenskapsåret 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 7. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-43

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 revisionsd 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 2015 och av dess finansiella resultat 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 7. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 Logistic Properties 5 AB (publ) för räkenskapsåret 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

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 samt att bolagsstyrningsrapporten på sidan 7 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra

uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 26 april 2016

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Årsöversikt

Resultaträkning, MSEK	2015	2015				2014	2014			
		okt-dec	juli-sept	april-juni	jan-mars		okt-dec	juli-sept	april-juni	jan-mars
Hysesintäkter	60,8	16,8	16,3	15,1	12,6	56,0	13,1	12,8	15,0	15,1
Fastighetskostnader	-7,0	-2,1	-1,7	-1,6	-1,6	-5,1	-1,4	-1,5	-1,1	-1,1
Driftnetto	53,8	14,7	14,6	13,5	11,0	50,9	11,7	11,3	13,9	14,0
Central administration	-8,8	-2,4	-2,3	-2,1	-2,0	-7,6	-2,0	-2,0	-1,9	-1,7
Räntenetto	-37,6	-9,3	-9,7	-9,3	-9,3	-40,3	-9,9	-10,1	-10,3	-10,0
Förvaltningsresultat	7,4	3,0	2,6	2,1	-0,3	3,0	-0,2	-0,8	1,7	2,3
Värdeförändringar i fastigheter	54,3	24,2	29,9	0,2	0,0	9,5	9,7	-0,2	-0,2	0,2
Värdeförändring i kapitalandelslån	-40,8	-17,5	-22,5	-0,8	0,0	-7,7	-5,7	0,6	-0,6	-2,0
Värdeförändring i derivat	0,6	0,2	0,2	0,1	0,1	-0,1	-	-	-	-0,1
Aktuell skatt	-0,2	-	0,1	-0,3	-	-	-	0,3	-0,2	-0,1
Uppskjuten skatt	-4,3	-1,3	-2,9	-0,1	0,0	-1,2	-1,0	-0,2	-	-
Årets / periodens resultat	17,0	8,6	7,4	1,2	-0,2	3,5	2,8	-0,3	0,7	0,3
Balansräkning, MSEK	2015	2015				2014	2014			
		31-dec	30-sep	30-jun	31-mar		31-dec	30-sep	30-jun	31-mar
Förvaltningsfastigheter	958,7	958,7	934,0	904,0	724,6	724,6	724,6	715,0	715,0	715,0
Övriga tillgångar	27,2	27,2	18,0	18,6	18,6	17,1	17,1	16,6	23,5	15,9
Likvida medel	6,3	6,3	17,3	17,2	39,5	43,6	43,6	47,1	53,1	48,2
Summa tillgångar	992,2	992,2	969,3	939,8	782,7	785,3	785,3	778,7	791,6	779,1
Eget kapital	21,7	21,7	13,2	5,8	4,6	4,7	4,7	1,8	2,2	1,5
Kapitalandelslån	331,6	331,6	314,0	291,6	290,8	290,8	290,8	285,0	285,6	285,0
Öriga räntebärande skulder	591,9	591,9	593,8	595,5	450,7	452,0	452,0	453,8	455,5	457,2
Övriga skulder/avsättningar	47,0	47,0	48,3	46,9	36,6	37,8	37,8	38,1	48,3	35,4
Summa eget kapital och skulder	992,2	992,2	969,3	939,8	782,7	785,3	785,3	778,7	791,6	779,1
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015	2015				2014	2014			
		31-dec	30-sep	30-jun	31-mar		31-dec	30-sep	30-jun	31-mar
Antal fastigheter	9	9	9	9	7	7	7	7	7	7
Uthyrningsbar area, kvm	119 023	119 023	119 023	119 023	105 148	105 148	105 148	105 148	105 148	105 148
Hysesvärde, MSEK	70,2	70,2	70,9	70,9	57,3	57,4	57,4	59,8	59,8	57,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	87	87	84	84	84	92	92	100
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,5	3,9	3,9	4,1	4,4	4,4	4,6	4,9	5,1
Finansiella nyckeltal										
NAV, % (Net asset value)	119,6	119,6	112,2	103,8	103,2	103,2	103,2	100,8	101,1	100,7
Ränta kapitalandelslån, %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Medelränta lån från kreditinstitut, %	1,68	1,68	1,89	1,94	2,49	2,85	2,85	3,46	3,82	3,86
Belåningsgrad, %	61,7	61,7	63,6	65,9	62,2	62,4	62,4	63,5	63,7	63,9
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,5	2,4	2,2	2,1	2,1	2,1	1,5	1,5
Justerad soliditet, %	35,6	35,6	33,8	31,6	37,7	37,6	37,6	36,8	36,4	36,8

DEFINITIONER FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, %

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

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig kontraktstid, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area, kvm

Fastighetens totala uthyrningsbara area vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL

Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %

Akkumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat kapitalandelslån.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut samt för obligationslån i procent av fastigheternas redovisade värde.

Justerad räntetäckningsgrad, ggr

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

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga lån från kreditinstitut innan lånen förfaller till återbetalning/refinansiering.

Medelränta skulder till kreditinstitut, %

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

Ränta kapitalandelslån, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2016	18 maj 2016
Årsstämma 2016	18 maj 2016
Långivarmöte	23 maj 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	6 juli 2016
Delårsrapport april-juni 2016	30 augusti 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	5 oktober 2016
Delårsrapport juli-september 2016	22 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	23 februari 2017

www.estea.se

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 Gerry Sømmensjö telefon 08-679 05 00.

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN
SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se