



Verksamhetsbolag

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2016

PERIODEN JANUARI - MARS 2016 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 17,0 miljoner kronor (12,7 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot ökade med 3,4 miljoner kronor till 14,5 (11,1) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet förbättrades till 2,9 (-0,2) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -4,1 (-0,1) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,0 (-0,6) miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret, i ombyggnationer för hyresgäster, investerat 7,6 (-) miljoner kronor i koncernens fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 964,0 miljoner kronor (958,7 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 337,5 miljoner kronor (331,6 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen ökade skulden på kapitalandelslånet, jämfört med föregående period, har påverkat resultatet med -5,9 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter	17,0	12,7	60,8	56,0
Driftnetto	14,5	11,1	53,8	50,9
Förvaltningsresultat	2,9	-0,2	7,4	3,0
Totalresultat	-4,1	-0,1	17,0	3,5
Fastigheter, marknadsvärde	964,0	724,6	958,7	724,6
Kapitalandelslån	337,5	290,8	331,6	290,7
Obligationslån	162,0	162,0	162,0	162,0
Skulder till kreditinstitut	428,5	288,8	429,9	290,1
Balansomslutning	998,2	782,7	992,2	785,3
Nyckeltal i % (för definition se sid 21)				
Överskottsgrad	86	88	89	91
Direktavkastning	6,4	6,6	6,0	7,0
Medelränta kreditinstitut	1,90	2,49	1,68	2,85
Belåningsgrad	61,2	62,2	61,7	62,4
Justerad soliditet	35,6	37,7	35,6	37,6
Ränta, kapitalandelslån	7,00	7,00	7,00	7,00
Ränta, obligationslån	6,00	6,00	6,00	6,00
NAV-värde	120,1	103,2	119,6	103,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

DETTA ÄR ESTEA LOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) etablerades under hösten 2013. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter. Bolaget prioriterar 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 area om 119 000 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån hos kreditinstitut 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 162 MSEK. Kapitalandelslånet och obligationslånet är noterade vid Nasdaq OMX.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag och har tillstånd av Finansinspektionen som en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea 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

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och kassaflöde

Hyresintäkterna var för perioden 17,0 MSEK vilket är en ökning med 4,3 MSEK jämfört det första kvartalet 2015. De ökade hyresintäkterna är till största del ett resultat av att fastigheterna i Göteborg, vilka förvärvades i april 2015, ingår i intäkterna för 2016. Även driftnettot som ökat till 14,5 MSEK (11,1 MSEK) samt förvaltningsresultatet som förbättrades till 2,9 MSEK har påverkats positivt. Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 4,0 MSEK (-0,6 MSEK), vilket är en tydlig förbättring jämfört med föregående år.

Fastighetsportföljen

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 964 MSEK. Fastighetsportföljen omfattar totalt nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 119 000 kvm. Samtliga fastigheter är belägna i etablerade

logistiklägen som vi bedömer har goda förutsättningar att utvecklas bra de kommande åren. Den genomsnittliga kontraktstiden för koncernens hyresavtal uppgick till 3,3 år, men genom nytecknade hyresavtal med inflyttning under andra och tredje kvartalet i bl.a. fastigheten Grönsta 2:49 kommer löptiden förlängas.

Fastighetsförvaltningen

Under perioden har två viktiga nya hyresavtal ingåtts i fastigheten Grönsta 2:49. Fastigheten har tidigare förvaltats som en vakant projektfastighet där vår ambition och målsättning har varit att hyra ut de vakanta ytorna till ett fåtal större hyresgäster. I januari tecknade vi ett 10 årigt hyresavtal med Zoo Support Scandinavia AB omfattande 14 450 kvm med succesiv inflyttning från och med andra kvartalet 2016 och i mars tecknade vi ytterligare ett 10 årigt hyresavtal med en detaljhandelsgrossist omfattande 10 200 kvm med inflyttning i början av tredje kvartalet. De nya uthyrningarna innebär att 24 650 kvm av fastighetens totala yta om ca 30 000 kvm nu är uthyrda. Kvarvarande vakans om ca 5 000 kvm skapar möjlighet till uthyrning till en eller flera mindre hyresgäster, men skapar även flexibilitet till expansion för befintliga hyresgäster.

Uthyrningarna innebär att tidigare erhållen hyresgaranti från Lidl kommer att minska och istället ersättas med hyror från de nya hyresgästerna. De nya hyresavtalen innebär att tillträde till de uthyrda ytorna kommer att ske successivt och bedömningen är att vi uppnår full intäkts- och resultat effekt under år 2017/2018.

För övriga fastigheter i portföljen ligger vårt fokus på renodlad fastighetsförvaltning där vi försöker skapa värden genom löpande förvaltningsåtgärder. Detta arbete innefattar normalt investeringar och driftnettoförbättrande åtgärder i syfte att förbättra koncernens kassaflöde.

Under februari gick en hyresgäst i fastigheten Högsbo 26:6 i konkurs. Genom att hyresavtalet innefattar en hyresdeposition har vi under perioden inte haft någon ekonomisk hyresförlust av konkursen. Det ursprungliga hyresavtalet som omfattar 1 105 kvm hade en löptid t.o.m. 2018-04-30 och vi uppskattar den maximala hyresförlusten till ca 1,8 MSEK. Lokalen, som har modern och uppdaterad standard, lämpar sig väl för andra typer av verksamheter och vi för redan diskussioner och förhandlingar med nya potentiella hyresgäster. Vi bedömer den tidigare hyran som marknadsmässig. Vår ambition är att lokalen skall vara uthyrd så snart som möjligt och därmed minimera eventuella hyresförluster.

Koncernens finansiella ställning

Koncernen har gentemot långgivare av obligationslånet ett åtagande om att koncernens skulder till kreditinstitut 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 lån från kreditinstitut till cirka 428 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet av fastighetsportföljen motsvarar en belåningsgrad om cirka 44 %. Om moderbolagets emitterade obligationslån om 162 MSEK inkluderas i de externa lånen så uppgår belåningsgraden till cirka 61 %.

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. Sedan 2015 rapporterar vi 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. Vid periodens utgång uppgick NAV-värdet till 120,1 % jämfört med 119,6 % vid utgången av 2015.

Transaktionsmarknaden

Logistikfastighetsmarknaden påvisar fortsatt god utveckling under perioden. Intresset bland etablerade svenska investerare är högt och vi noterar även att flera nya aktörer söker sig till segmentet. Sammantaget resulterar det stora intresset till en hög likviditet med goda köp- och försäljningsmöjligheter av logistikfastigheter. Vidare upplever vi en bra balans i marknaden med fortsatt lågt spekulativt byggande och en stabil och sund hyresutveckling med låga vakansgrader som följd. I de nya logistikområden som har etablerats under de senaste åren är det på många håll full byggaktivitet. En naturlig utveckling som vi nu ser är initiativ och satsningar på utveckling av nya logistikområden. Mot ovanstående bakgrund har vi en positiv syn på marknaden och vår uppfattning är att Estea Logistic Properties 5 AB har en bra position i marknaden där vår fastighetsportfölj har goda möjligheter att utvecklas fortsatt väl.

Johan Eriksson

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – MARS 2016

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-mars 2016. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2015. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Resultat januari-mars 2016

Periodens totalresultat uppgick till -4,1 (-0,1) MSEK. Driftnettot ökade till 14,5 (11,1) MSEK och förvaltningsresultatet ökade till 2,9 (-0,2) MSEK. Orealiserade värdeförändringar i fastigheter har påverkat resultatet med -2,3 (-) MSEK och orealiserad värdeförändring i kapitalandelslånet har påverkat resultatet med -5,9 (-0,1) miljoner kronor.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 17,0 (12,7) MSEK främst som en följd av att koncernen vid periodens slut ägde fler fastigheter än motsvarande period föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 90 (84) procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 1,8 (1,0) MSEK varav 0,7 MSEK var en effekt av det ökade fastighetsbeståndet. Fastighetsskatten uppgick till 0,7 (0,6) MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration ökade till -2,2 (-2,0) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -9,4 (-9,3) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -2,0 (-1,9) MSEK och ränta på obligations- och kapitalandelslånen med -7,4 (-7,4) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter var under perioden -2,3 (-) MSEK.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -5,9 (-) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringen har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

Skatt

Periodens skatt 1,2 (0,1) avser i sin helhet uppskjuten skatt.

Fastigheter

Koncernens fastigheter är vid periodens slut värderade till 964,0 (958,7) MSEK. Värdeförändringen om 5,3 MSEK har påverkats av investeringar under perioden med 7,6 MSEK och värdejustering med -2,3 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 17,6 (21,7) MSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder består av lån från kreditinstitut, kapitalandelslån och obligationslån vilka vid periodens slut uppgick till 928,0 (923,5) MSEK, varav kapitalandelslån uppgick till 337,5 (331,6) MSEK, obligationslån uppgick till 162,0 (162,0) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 428,5 (429,9) MSEK. Av de räntebärande skulderna avser 874,9 (870,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 53,1 (52,8) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 11,1 (-37,3) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 20,2 (0,4) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,0 (7,3) MSEK. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 17,4 (6,3) MSEK.

Moderbolaget

Moderbolaget (Estea Logistic Properties 5 AB) äger vid periodens slut, via dotterbolag, aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 1,7 (1,3) MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -0,5 (-0,3) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 4,2 (0,0) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ) uppgick till 1,7 (1,3) MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterbolag. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden debiterat Estea Logistic Properties 5 AB (publ) förvaltningsarvode uppgående till 1,7 (1,3) MSEK.

I samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån i december 2013 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående äger vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 23,0 MSEK.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIERING

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) äger vid periodens slut fastigheter till ett värde om 964,0 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.

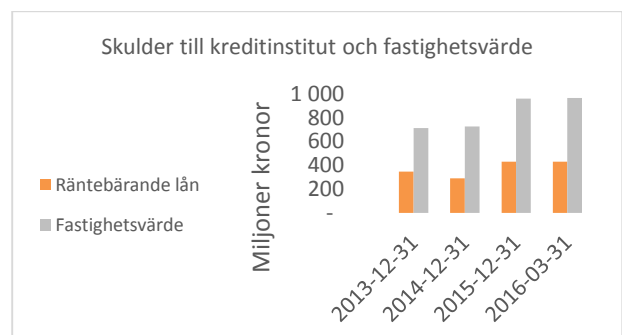
På balansdagen har bolaget utfärdat 162 obligationsbevis till ett värde om totalt 162,0 MSEK. Genom obligationslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast 2019-03-31. Obligationslånet löper utan säkerheter.

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 svenska banker. På bokslutsdagen uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut med 428,5 MSEK och till obligationslånggivare med 162,0 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 61,2 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 ökning/sänkning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja/minska koncernens genomsnittliga upplåningsränta med 0,44 procentenheter vilket motsvarar 3,9 MSEK per år.



KAPITALANDELSBEVISEN 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 ska 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).

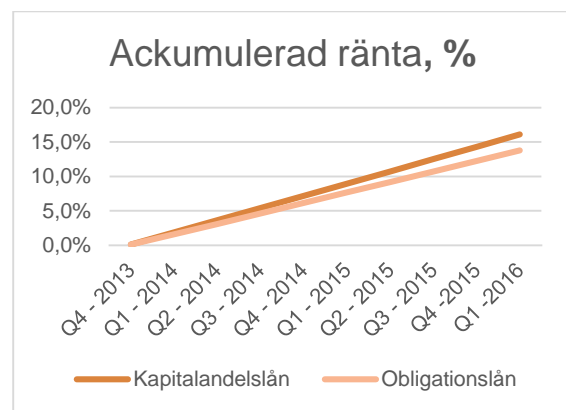
Styrelsen bedömer att innevarande års handelsvolym i instrumentet ej kan anses vara en aktiv handel i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingsmodellen för verkligt värde utgår från de Allmänna villkoren och bygger på ett kapitaliserat nuvärde av bedömd framtida ränta i enlighet med villkoren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

är hänförligt till innehavaren av kapitalandelsbeviset. Kapitalandelslånet är värderat till 337,5 MSEK vid periodens utgång.

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 förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens slut uppgick till 16,1 procent motsvarande 45,5 MSEK.

I diagrammet 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 förfallodagen, 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.estea.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.

Långivaragent och långivarmöte

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.

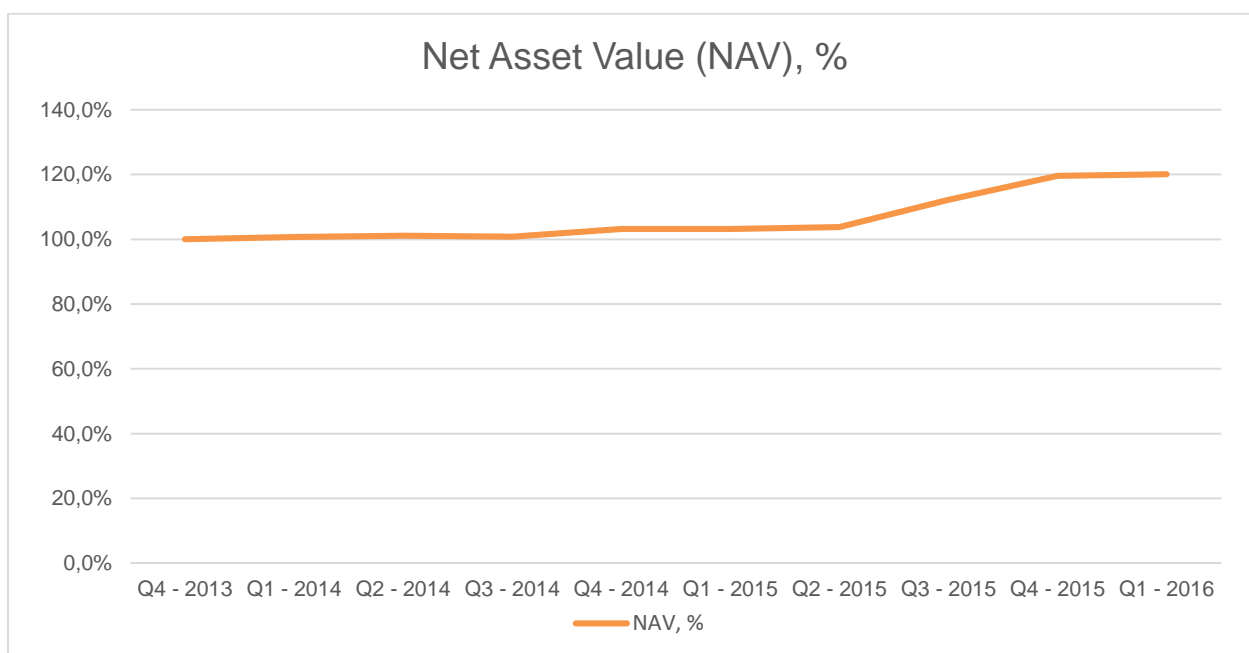
Intertrust har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår 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 120,1 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 22,3 MSEK (13,8 procent) till innehavarna av obligationslånen. I grafen på sidan 7 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 långivarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode vilket betalas av Bolaget.

FASTIGHETSBESTÅNDET

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 förvärvspriset.

Logistikfastigheter

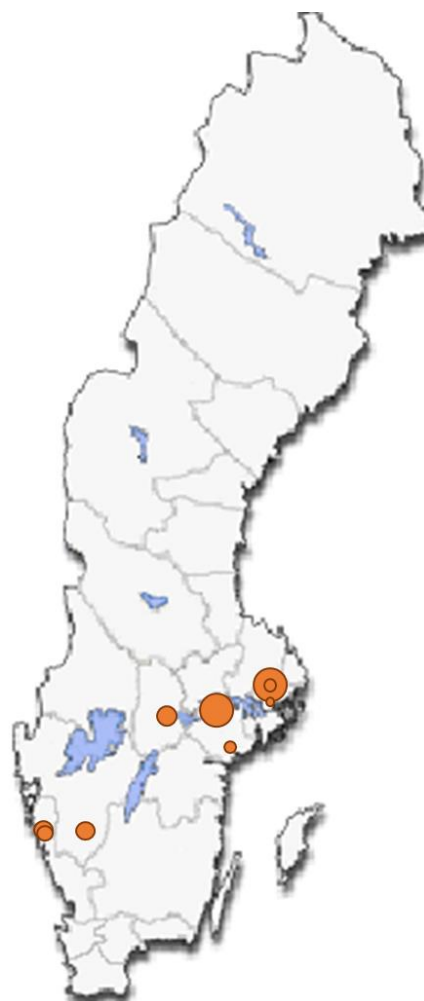
I Sverige finns ett flertal etablerade logistikområden vilket inte nödvändigtvis behöver vara en specifik ort eller stad. Det är snarare det demografiska upptagningsområdet och tillgång till infrastruktur, till exempel vägar, hamnar, flygplatser och tågförbindelser som avgör. Byggnaderna har specifika 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.

Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Nyköping och Stockholm.



Fastigheter

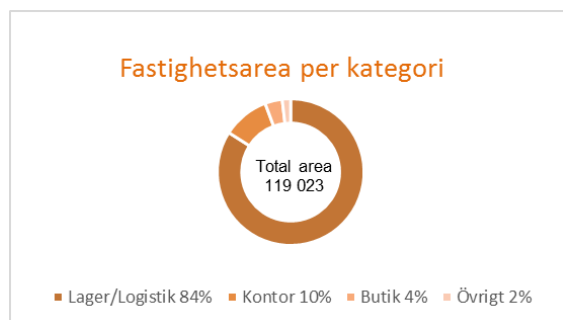
Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet i koncernen nio (9) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 119 000 kvm. Av de totala uthyrningsbara areorna utgör 84 procent lager-och logistikareor, kontor till dessa lager och logistikareor utgör 10 procent samt att butiker och övrigt utgör 6 procent.

Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Fastigheterna har värderats internt per 31 mars 2016.

I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,6 procent baserat på en vägd direktavkastning om 63,2 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 964,0 MSEK.

Investeringar

Under perioden har investeringar om 7,6 MSEK genomförts i fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna.



Hyresgäster

I flertalet av koncernens fastigheter hyr hyresgästen hela fastigheten. Koncernens nio fastigheter inrymmer vid periodens slut totalt 10 hyresgäster. I fastigheten Kobbegården 6:249 finns en mindre vakant lokal om 87 kvm och under perioden uppstod en vakans i fastigheten Högsbo 26:6 om ca 1 500 kvm.

Den areamässiga vakansgraden i fastigheterna uppgick vid periodens slut till 1,3 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 90 (84) procent vilket framförallt är en effekt av att hyresgästen i fastigheten Grönsta 2:49 avtalsmässigt kvarstår som hyresgäst till och med 29 juni 2017 men avflyttat från lokalerna. Bolagets bedömning är att marknadshyran i Grönsta 2:49 överstiger nuvarande hyresnivå vilket påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 3,3 (4,1) år.

Kontrakterade årshyror exklusive hyrestillägg uppgick vid periodens slut till 61,4 (48,3) MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

Verkligt värde, MSEK	År 2016	År 2015	Antal
Fastigheter 1 januari	958,7	724,6	9 (7)
+ Förvärv av fastigheter	-	179,3	-(2)
+ Ny- till- och ombyggnation	7,6	0,5	-
+/- Värdeförändringar	-2,3	54,3	-
Fastighetsvärde 31 mar/31 dec	964,0	958,7	9 (9)

Fastighetsportfölj 2016-03-31



Broby 1:5, Sigtuna Märsta



Broby 1:6, Sigtuna Märsta



Grönsta 2:49, Eskilstuna



Caproni 1, Nyköping



Veddesta 2:42, Järfälla



Myrmalmen 10, Örebro



Telfern 2, Borås



Högsbo 26:6, Göteborg



Kobbegården 6:249, Göteborg

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 dec	2014 1 jan-31 dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	17,0	12,7	60,8	56,0	65,2
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-1,8	-0,9	-4,0	-2,3	-4,9
Underhållskostnader	-	-0,1	-0,3	-0,4	-0,2
Fastighetsskatt	-0,7	-0,6	-2,7	-2,4	-2,8
Driftnetto	14,5	11,1	53,8	50,9	57,3
Central administration	-2,2	-2,0	-8,8	-7,6	-9,1
Finansiella intäkter	-	0,1	0,1	0,8	-
Finansiella kostnader	-9,4	-9,4	-37,7	-41,1	-37,8
Summa	-11,6	-11,3	-46,4	-47,9	-46,9
Förvaltningsresultat	2,9	-0,2	7,4	3,0	10,4
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2,3	-	54,3	9,5	52,1
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-5,9	-	-40,2	-7,8	-45,2
Resultat före skatt	-5,3	-0,2	21,5	4,7	17,3
Skatt	1,2	0,1	-4,5	-1,2	-3,6
Periodens / årets resultat	-4,1	-0,1	17,0	3,5	13,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	-4,1	-0,1	17,0	3,5	13,7

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	964,0	724,6	958,7	724,6
Summa anläggningstillgångar	964,0	724,6	958,7	724,6
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	16,8	18,5	27,2	17,1
Kassa och bank	17,4	39,5	6,3	43,6
Summa omsättningstillgångar	34,2	58,1	33,5	60,7
Summa tillgångar	998,2	782,7	992,2	785,3
Eget kapital och skulder				
Eget kapital inkl. periodens resultat	17,6	4,6	21,7	4,7
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	9,9	6,8	11,1	6,9
Skulder till kreditinstitut	375,4	91,7	377,1	91,8
Obligationslån	162,0	162,0	162,0	162,0
Kapitalandelslån	337,5	290,8	331,6	290,7
Summa långfristiga skulder	884,8	551,3	881,8	551,4
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	53,1	197,1	52,8	198,2
Derivat	-	0,6	-	0,6
Övriga kortfristiga skulder	42,7	29,1	35,9	30,4
Summa kortfristiga skulder	95,8	226,8	88,7	229,2
Summa eget kapital och skulder	998,2	782,7	992,2	785,3
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	544,2	436,2	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 2015-01-01	1,0	-	3,7	4,7
Totalresultat januari-mars 2015	-	-	-0,1	-0,1
Eget kapital 2015-03-31	1,0	-	3,6	4,6
Totalresultat april-december 2015	-	-	17,1	17,1
Eget kapital 2015-12-31	1,0	-	20,7	21,7
Totalresultat januari-mars 2016	-	-	-4,1	-4,1
Eget kapital 2016-03-31	1,0	-	16,6	17,6

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2016 3 mån 1 jan-31 mar	2015 3 mån 1 jan-31 mar	2015 12 mån 1 jan-31 dec	2014 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	14,5	11,1	53,9	50,9
Central administration	-2,2	-2,0	-8,9	-7,6
Betald ränta	-8,3	-9,7	-37,4	-35,5
Betald skatt	-	-	-0,3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4,0	-0,6	7,3	7,8
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	10,4	-1,6	-10,0	16,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	5,8	-0,6	3,1	-14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,2	-2,8	0,4	9,7
Förvärv av likvida medel	-	-	2,2	-
Investeringar i fastigheter	-7,6	-	-179,8	-2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,6	-	-177,6	-2,1
Upptagande av lån	0,4	-	146,0	65,0
Amortering av lån	-1,9	-1,3	-6,1	-57,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,5	-1,3	139,9	7,8
Periodens kassaflöde	11,1	-4,1	-37,3	15,4
Likvida medel vid periodens ingång	6,3	43,6	43,6	28,2
Likvida medel vid periodens utgång	17,4	39,5	6,3	43,6

MODERBOLAGET

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

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 mar	2015 1 jan-31 dec	2014 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	1,7	1,3	6,3	5,3
Övriga externa kostnader	-2,1	-1,8	-8,3	-7,1
Rörelseresultat	-0,4	-0,5	-2,0	-1,8
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Resultat från derivat	-	-	-	-
Finansiella intäkter	7,2	7,4	29,5	30,2
Finansiella kostnader	-7,4	-7,3	-29,8	-29,7
Resultat efter finansiella poster	-0,6	-0,4	-2,3	-1,3
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	2,3	1,4
Resultat före skatt	-0,6	-0,4	-	0,1
Skatt	0,1	0,1	-	-
Periodens resultat	-0,5	-0,3	-	0,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-0,5	-0,3	-	0,1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 december	2014 31 december
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	1,0	1,0	1,0	1,0
Fordringar hos koncernföretag	413,0	430,0	413,0	430,0
Uppskjutna skattefordringar	0,1	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	414,1	431,0	414,0	431,0
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	42,8	25,7	48,3	19,0
Kortfristiga fordringar	4,5	7,4	4,8	7,3
Kassa och bank	4,2	7,1	-	8,7
Summa omsättningstillgångar	51,5	40,2	53,1	35,0
Summa tillgångar	465,6	471,2	467,1	466,0
Eget kapital och skulder				
Eget kapital inklusive periodens resultat	0,5	0,6	1,0	1,0
Långfristiga skulder				
Långfristigt kapitalandelslån	283,0	283,0	283,0	283,0
Långfristigt obligationslån	162,0	162,0	162,0	162,0
Summa långfristiga skulder	445,0	445,0	445,0	445,0
Kortfristiga skulder				
Skulder hos koncernföretag	13,0	17,0	13,5	9,8
Kortfristiga skulder	7,1	8,6	7,6	10,2
Summa kortfristiga skulder	20,1	25,6	21,1	20,0
Summa eget kapital och skulder	465,6	471,2	467,1	466,0
Ställda panter och säkerheter				
Ansvarsförbindelser (borgen dotterföretag)	-	-	-	-

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2016	2015	2015	2014
	1 jan-31 mar	1 jan-31 mar	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec
Fastigheter	9	7	9	7
Uthyrningsbar area, kvm	119 023	105 148	119 023	105 148
Hysesvärde, MSEK	68,5	57,3	70,2	57,4
Verkligt värde fastigheter, MSEK	964,0	724,6	958,7	724,6
Driftnetto, MSEK	14,5	11,1	53,8	50,9
Direktavkastning, %	6,4	6,6	6,0	7,0
Överskottsgrad, %	86	88	89	91
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,3	4,1	3,5	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	84	91	84
Uthyrningsgrad area, %	99	100	100	100
Finansiella nyckeltal				
Medelränta, skulder till kreditinstitut, %	1,90	2,49	1,68	2,85
Kapitalbindning, år	2,4	2,8	2,7	3,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,31	0,98	1,20	1,07
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,79	2,24	2,56	2,10
Belåningsgrad, %	61,2	62,2	61,7	62,4
Soliditet, %	1,8	0,6	2,2	0,6
Justerad soliditet, %	35,6	37,7	35,6	37,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	283,0	283,0	283,0	283,0
Ränta kapitalandelslån, %	7,00	7,00	7,00	7,00
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	16,06	8,94	14,29	7,19
NAV-värde, %	120,1	103,2	119,6	103,2
Emitterat obligationslån, MSEK	162,0	162,0	162,0	162,0
Ränta obligationslån, %	6,00	6,00	6,00	6,00
Akkumulerad ränta obligationslån, %	13,75	7,67	12,25	6,17

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556949-3058, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm. Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla lager- och logistikfastigheter i Sverige.

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-mars 2016.

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

Grunder för redovisningen

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

Redovisningsprinciperna har varit oförändrade i jämförelse med årsredovisningen föregående år och finns utöver sammandrag i denna delårsrapport utförligt beskrivet i 2015 års årsredovisning.

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.

Kritiska bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i rapporten påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2015. Den realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har

haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2015 kvarstår. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 18 och 19 i 2015 års årsredovisning.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE 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, 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 realiserar, 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. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

-Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)

-Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2)

-Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

Fastigheter klassificeras i nivå 3 och kapitalandelslånet klassificeras i nivå 3.

Kortfristiga fordringar

I koncernen återfinns framförallt kundfordringar, fordringar hos moder- och 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, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulder till kreditinstitut 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 1 vilket innebär noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. 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.

Uppskjuten skatt

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde

instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 3. 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.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 1,7 (1,3) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 1,7 (1,3) MSEK.

I december 2013 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 äger vid periodens slut totalt 23,0 MSEK i kapitalandelslånet. Under perioden har inga ytterligare transaktioner med personer i ledande befattningar eller bolagets styrelse skett.

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

NOT 4 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer i moderbolaget och koncernens verksamhet.

Stockholm den 19 maj 2016

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Johan Stern
Styrelseledamot

Definitioner Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, %

Periodens 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 exklusive hyrestillägg 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.

Akkumulerad ränta obligationslån, %

Akkumulerad ränta från obligationslånets startdatum till och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat obligationslån.

Belåningsgrad, %

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

Emitterat kapitalandelslån, MSEK

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

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 räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering.

Medelränta kreditinstitut, %

Genomsnittlig ränta på bolagets totala räntebärande skulder till kreditinstitut vid periodens utgång.

NAV, %

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och vad som i övrigt följer av de Allmänna villkoren. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (1 000 000 kronor).

Ränta kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

Ränta obligationslån, %

Årsränta på obligationslån.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kalendarium

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.estease.se

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN
SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se