

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Org nr 559226-2892

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Undertecknad styrelseledamot i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-28

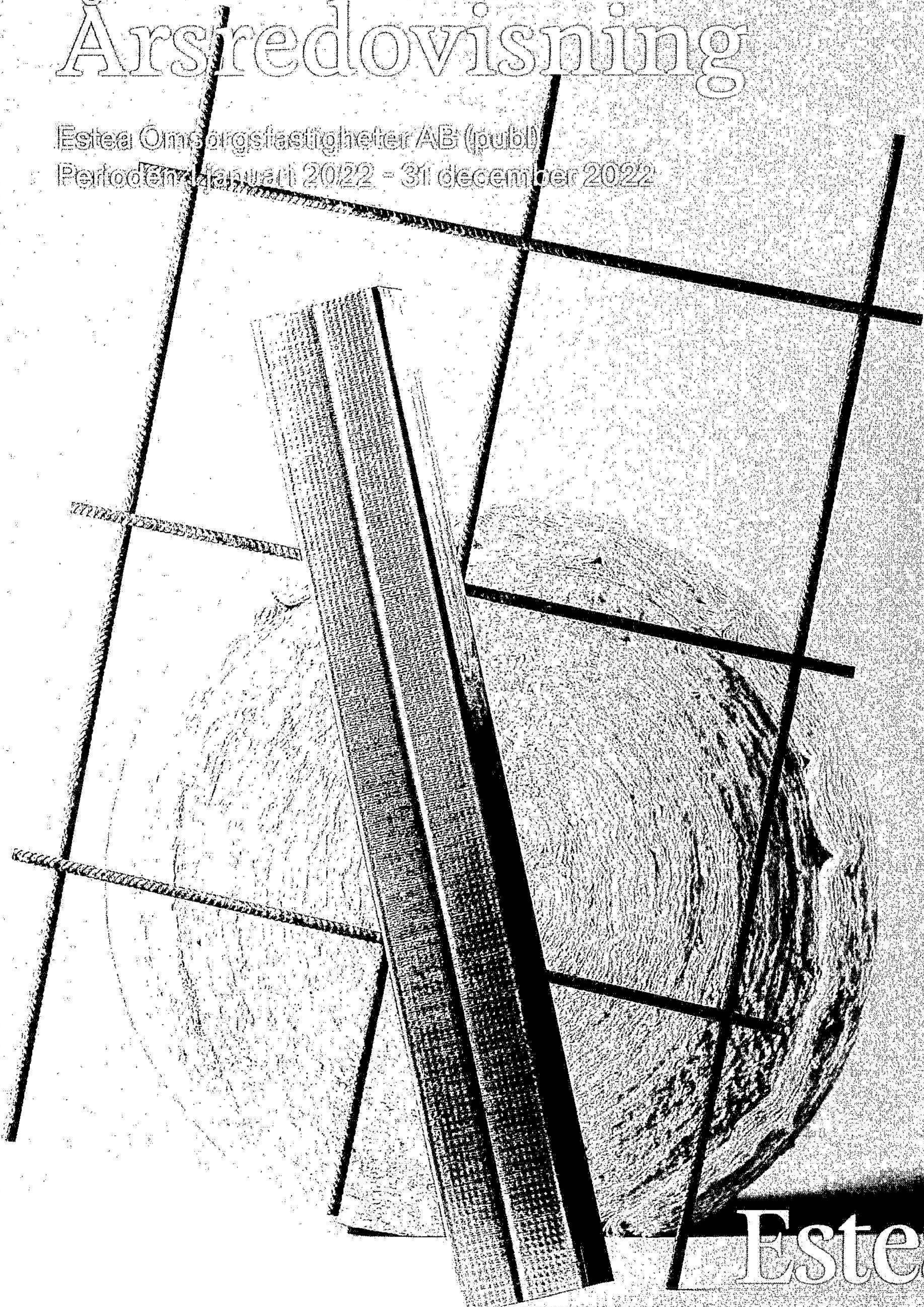

David Ekberg

2023070421929

Årsredovisning

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Perioden januari 2022 - 31 december 2022



Estea



Innehållsförteckning

Året 2022 i korthet.....	3
Detta är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ).....	4
VD har ordet.....	4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse.....	5
Händelser efter balansdagen.....	5
Finansiering.....	6
Kapitalandelsbevisen i korthet.....	7
Fastighetsbeståndet.....	9
Värdering fastigheter.....	10
Risker och osäkerhetsfaktorer.....	11
Information om hållbarhet.....	12
Bolagsstyrningsrapport.....	15
Förslag till vinstdisposition.....	16

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen.....	17
Balansräkning för koncernen.....	18
Förändring av eget kapital i koncernen.....	19
Kassaflödesanalys för koncernen.....	20
Resultaträkning för moderbolaget.....	21
Balansräkning för moderbolaget.....	22
Förändring av eget kapital i moderbolaget.....	23
Kassaflödesanalys moderbolaget.....	24
Redovisningsprinciper och noter.....	25
Årsredovisningens undertecknande.....	38
Revisionsberättelse.....	39

ÖVRIG INFORMATION

Nyckeltal.....	42
Fastighetsförteckning.....	43
Ordlista och definitioner.....	44
Finansiella mått som inte definieras av IFRS.....	46
Kalendarium.....	47
Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 5 till 37.	

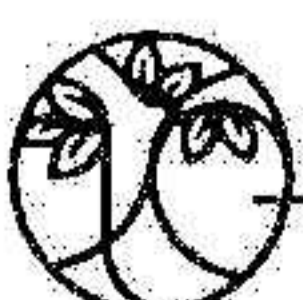


ÅRET 2022 I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 155,5 (112,8) MSEK. Ökningen är främst ett resultat av att fonden under året har förvärvat 9 (23) och sålt 1 (0) fastighet. Vid årets slut hade fonden 45 (37) fastigheter.
- Driftnettot uppgick till 116,3 (82,0) MSEK. Ökningen av driftnettot beror främst på större fastighetsportfölj.
- Förvaltningsresultatet var -17,9 (8,1) MSEK. Minskat förvaltningsresultat beror främst på ökade räntekostnader.
- Värdeförändringar på koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 26,0 (56,5) MSEK.
- Omvärdering av kapitalandelslån har påverkat resultatet med 395,4 (-34,8) MSEK.
- Resultat efter skatt var 386,4 (6,1) MSEK, varav 4,0 (4,8) belöper på innehav utan bestämmande inflytande.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -23,2 (19,0) MSEK
- Investeringar i nya och befintliga fastigheter uppgick till 409,4 (1 548,3) MSEK.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 350,8 (2 993,1) MSEK.
- NAV-värdet som belöper på kapitalandelslån serie A uppgick vid räkenskapsårets slut till 110,1 (109,0) procent. NAV-värdet baseras på fastigheternas redovisade värden, se även definition sidan 44.
- De kommersiella hyresavtalen har en genomsnittlig hyresduration (WAULT) om 9,6 (10,1) år

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i MSEK	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	155,5	112,8
Driftnetto	116,3	82,0
Förvaltningsresultat	-17,9	8,1
Totalresultat	386,4	6,1
Förvaltningsfastigheter	3 350,8	2 993,1
Skulder till kreditinstitut	2 006,6	1 822,0
Emitterat kapitalandelslån	1 252,2	1 252,2
Eget kapital	491,7	84,3
Balansomslutning	3 579,3	3 343,2
Nyckeltal (för definition se sid 44-45)		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	99
Överskottsgrad, %	75	73
Hyresvärde, MSEK	159,2	148,4
Hyresduration, år	9,6	10,1
Direktavkastning, %	4,7	4,2
Medelränta kreditinstitut, %	3,16	1,74
Belåningsgrad, %	59,9	60,9
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,6	2,8
Justerad soliditet, %	39,2	41,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00
NAV-värde, %	110,1	109,0
Marknadskurs kapitalandelslån, %	72,6	104,2



DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är inriktad på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta vård- och omsorgsfastigheter i Sverige. Målsättningen är att över tid bygga upp en större fastighetsportfölj med en tydlig inriktning som genererar en förutsägbar och stabil avkastning. Fonden etablerades i december 2019.

Fastighetsförvärven har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har emitterat två kapitalandelslån. Kapitalandelslån serie A respektive Kapitalandelslån serie B. Båda kapitalandelslånen löper med en årlig ränta om 4,00 procent och det totala emitterade beloppet uppgick vid räkenskapsårets utgång till nominellt 1 252,2 (1 252,2) MSEK. Kapitalandelslån serie A är noterat på Nasdaq under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL. Kapitalandelslån serie B är onoterat.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är ett svenskt aktiebolag samt en alternativ investeringsfond enligt Lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF.

VD HAR ORDET

Vi ser tillbaka på ett år av stora förändringar på svensk fastighetsmarknad. Flera faktorer och underliggande orsaker kan nämnas, men krig i Ukraina, inflation och räntehöjningar är de mest påtagliga. Jag har i tidigare VD-ord skrivit om allt detta och hur vi påverkas i det längre, men också det kortare perspektivet. I korthet är det alltjämt så att högre räntor och högre driftskostnader, inklusive höjda elpriser negativt påverkar kassaflödet. I ett längre perspektiv påverkar inflationen, via indexerade hyresavtal, våra hyresintäkter positivt.

I november presenteras oktobersiffran för svenskt konsumentprisindex av SCB. Oktobersiffran är styrande för nästa års hyresjustering enligt våra hyresavtal med kommersiella hyresgäster. För 2023 innebär det att vi justerar upp 93 % av vår kommersiella hyresintäkt med 10,9 %. Med långa avtal med starka motparter som kan absorbera hyreshöjningen skapas värden.

I december meddelade vi att fonden mot bakgrund av förändrade finansiella förutsättningar och marknadsoro beslutat att pausa ränteutbetalning från och med april 2023. Med åtgärden kommer räntan att ackumuleras och när marknadsläget förbättras kommer vi att omvärdera huruvida ränteutbetalning ska ske. Beslutet fattades för att skydda bolagets fortsatta verksamhet - i linje med indragen utdelning som vi sett hos många kommersiella fastighetsbolag. Vi har sedan beskedet talat med många intressenter, inklusive investerare och finansierande banker vilka varit positiva till hanteringen av fondens likvider.

Genom att pausa räntebetalningar i fonden förbättrar vi kassaflödet och skapar ett större handlingsutrymme. Det kan användas till omförhandling av finansieringsvillkor hos bankerna, amortering av krediter, investering eller förvärv av fastigheter till fonden. Vi har under året avyttrat två, intill varandra liggande, fastigheter i Alingsås. Fastigheterna såldes i linje med värdering och vi är stolta över att i dessa speciella tider kunna bekräfta värderingen genom en transaktion. Ett bevis för att starka hyresgäster och en stödjande demografisk utveckling gör tillgångsslaget motståndskraftigt mot kriser. Köparen, Trollängen Bostad, är erkänt duktiga i regionen och vi är övertygade om att de kommer att ta väl hand om fastigheten som inrymmer ett vård- och rehabiliteringshem. Avyttringen bidrar till en mer fokuserad fastighetsportfölj för fonden.

Under året har vi tillträtt nio fastigheter. Vår fastighetsportfölj efter indexjustering av hyrorna, genererar nu en sammanlagd årlig intäkt om cirka 169 MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är cirka 9,6 år. De ökade hyresintäkterna, som genereras från solida och långsiktiga hyresgäster, samt den långa intäktsdurationen ger oss trygghet och stabilitet i vårt fortsatta arbete.

Vi ser 2023 an med viss optimism. Det kommer säkert att finnas fortsatta utmaningar för branschen som helhet, men vi ser också allt fler spännande möjligheter till såväl nya investeringar som affärer av strukturell karaktär.

Johan Eriksson

VD på Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org.nr 559226-2892, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

Bolaget Estea Omsorgsfastigheter (publ) bildades i slutet av 2019 och genomförde sina första fastighetsförvärv i december 2019. Sedan dess har bolaget fortsatt att förvärva vård- och omsorgsfastigheter och ägde vid räkenskapsårets utgång 45 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om knappt 80 384 kvm. Bolaget är ett svenskt aktiebolag, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond). Förvaltare enligt lagen om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF") är Estea AB. Bolagets verksamhet är att gentemot dotterföretagen bland annat tillhandahålla funktioner för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning samt styrelse och övriga ledningsfunktioner i verksamheterna. Bolaget svarar för frågor gentemot kapitalmarknaden och kreditmarknaden såsom koncernrapportering, övrig marknadsinformation samt upplåning och finansiell riskhantering.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.

Bolagets övergripande mål

Bolagets mål är att skapa en långsiktigt stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter. För att uppnå detta prioriteras investeringar i fastigheter av tekniskt god kvalitet med en bra sammansättning av hyresgäster.

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 förvärvats har genomgått en urvalsprocess där de faktorer som analyseras bland annat är hyresgästernas ekonomiska styrka, fastigheternas geografiska läge och tekniska standard samt förväntad relativ avkastning i förhållande till jämförbara fastigheter.

Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Estea AB. Sedan verksamheten startade har ägarna tillskjutit aktieägartillskott om 2,5 MSEK. Primedi AB med säte i Stockholm har bestämmande inflytande i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen ingår totalt 60 bolag, varav 14 är delägda, i koncernen med Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) som moderbolag.

Bolagsstyrning

Bolaget har valt att införliva Bolagsstyrningsrapporten som en del av årsredovisningen. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 15.

Resultat 2022

Hyresintäkterna uppgick under året till 155,5 (112,8) MSEK. Driftnettot uppgick till 116,3 (82,0) MSEK. Förvaltningsresultatet var -17,9 (8,1) MSEK. Förvaltningsresultatet har trots ökat driftnetto minskat på grund av ökande räntekostnader samt ökad central administration (följd av större fastighetsportfölj). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 22,5 (56,5) MSEK och omvärdering av kapitalandelslånet påverkade resultatet med 395,4 (-34,8) MSEK. Periodens totalresultat efter skatt uppgick till 386,4 (6,1) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -101,3 (-61,0) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -51,2 (-24,9) MSEK och ränta på kapitalandelslån med -50,7 (-36,2) MSEK. Medelräntan på skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets slut till 3,16 (1,74) procent. Räntekostnader på kapitalandelslån ökade med 14,4 (19,4) MSEK och är en helårseffekt av genomförda emissioner under 2021. Ränteintäkter för räkenskapsåret uppgick 0,7 (0,1) MSEK.

Investeringar

Under verksamhetsåret har koncernen investerat totalt 409,5 (1 548,7) MSEK i fastigheter, varav 293,4 (1534,3) MSEK avser förvärv och 116,1 (14,4) MSEK är investeringar i befintliga fastigheter. Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 3 350,8 (2 993,1) MSEK.

Kassaflöde

Verksamhetsårets kassaflöde uppgick till -110,4 (93,6) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 30,5 (-42) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -23,2 (19,0) MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -346,4 (-1 548,3) MSEK samtidigt som ökad upplåning från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 205,5 (1 683,9) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 108,0 (218,4) MSEK.

Förväntad framtida utveckling

Med anledning av verksamhetsårets fastighetsförvärv förväntas både omsättning och driftnetto fortsatt öka under år 2023.

Med anledning av den höga och ihållande inflationen förväntas räntenivån fortsatt vara hög (relativt mot föregående verksamhetsår).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid räkenskapsårets slut 45 (37) fastigheter till ett värde om 3 350,8 (2 993,1) MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastigheter genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån serie A, vilket är noterat på Nasdaq, är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget emitterat 100 519 (100 519) kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 1 005,2 (1 005,2) MSEK.

Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån serie B, vilket är onoterat, är emitterat till ett nominellt värde om 1 000 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget emitterat 247 (247) kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 247 (247) MSEK.

Genom kapitalandelslånen har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2025-03-27 men med rätt till förlängning av löptiden med tre år per förlängningsperiod. Kapitalandelslånen löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslån A uppgick på balansdagen till 72,55 (104,2) procent av nominellt värde motsvarande 729,3 (1 047,4) MSEK.

Kapitalandelslånen är likställda varandra (pari passu) och efterställda koncernens övriga förpliktelser, vilket innebär att innehavarna av kapitalandelslånen erhåller betalning (amortering och slutlig betalning på förfallodag) först när koncernens samtliga övriga borgenärer, inklusive banker och leverantörer, erhållit full betalning.

Skulder till kreditinstitut

Koncernen har enligt kapitalandelslånets villkor rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Koncernen har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om låntagaren bryter mot dessa åtaganden kan långgivaren få rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid.

Samtliga dessa åtaganden är uppfyllda vid räkenskapsårets utgång. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder.

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 006,6 (1 822,0) MSEK

varav 690,3 (792,2) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader. Under räkenskapsåret har bolaget amorterat totalt 62,1 (18,1) MSEK och utökat lånen med 246,7 (1 679,6) MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets slut till 3,16 (1,74) procent med en räntebindningstid om 0,3 (0,2) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid räkenskapsårets slut till 59,9 (60,9) procent.



KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslån serie A, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 100 519 kapitalandelsbevis. ISIN kod för dessa är SE00013513801.

Kapitalandelslån serie B, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis vars nominella belopp initialt uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 247 sådana kapitalandelsbevis. ISIN kod för dessa är SE0016276554.

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 (4,00 procent), men även möjlighet till vinstdelning baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen som representerar kapitalandelslån A är noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL. Noterad volym uppgår till 1 005,2 (1 005,2) MSEK. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta, ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen kan innehåsa av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Värdering av kapitalandelsbevisen

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. De noterade kapitalandelsbevisen är vid årets slut värderade till 729,3 (1 047,4) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 1 005,2 (1 005,2) MSEK).

Estea Omsorgsfastigheter redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde över resultaträkningen. Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna och kapitalandelslånen styrs delvis av samma parametrar, bl a ränta och avkastningskrav och för att minimera diskrepans i balans- och resultaträkningarna med olika principer för värdering och för att ge en så rättvisande bild som möjligt av bolagets resultat och ställning har vi valt att redovisa även kapitalandelslånen till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9 avsnitt 4.2.2. Estea Omsorgsfastigheter noterar att det under 2022 är en stor värderingskillnad mellan fastigheterna och vinstandelslånet. Detta motsvaras av den för tillfället observerade substansrabatten på noterade fastighetsbolag 2022. Estea Omsorgsfastigheters kapitalandelslån har en avtalsenlig koppling

till fastighetsinvesteringarna. Se utförligare beskrivning i redovisningsprinciperna Not 1 under avsnitt finansiella instrument.

De onoterade kapitalandelsbevisen under kapitalandelslån B är vid årets slut värderade till 182,1 (259,4) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 247,0 MSEK).

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet ges ut i två serier. Serie A är noterat och klassificeras i nivå 1 i värderingshierarkin. Slutkursen för det noterade kapitalandelsbeviset per den 31 december 2022 uppgick till 72,55 procent av nominellt belopp. Serie B vänder sig till institutionella placerare och är inte noterat. Lånet är värderat till kursen för Serie A, med justering för små skillnader i villkor mellan lånen. Serie B klassificeras i nivå 2 i värderingshierarkin.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 4,00 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott. Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år samt på lånets förfallodag. Bolaget beslutade den 19 december att pausa ränteutbetalningen från och med april 2023. När marknadsläget förbättras kommer bolaget att utvärdera när räntebetalning ska ske.

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 koncernens investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2025-03-27. Avyttring, och därmed återbetalning, kan ske när som helst dessförinnan. Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen och 100,0 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat upp till 6,0 procent årlig avkastning samt 75 procent av överskjutande resultat över brytpunkten 6,0 procent, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt. Estea har en ensidig rätt att förlänga lånet.

Fullständiga villkor framgår av "Fondvillkor Estea Omsorgsfastigheter AB" med ISIN nr. SE0013513801 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen. 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 överlämnar Euroclear betalningen till långgivaren på den adress



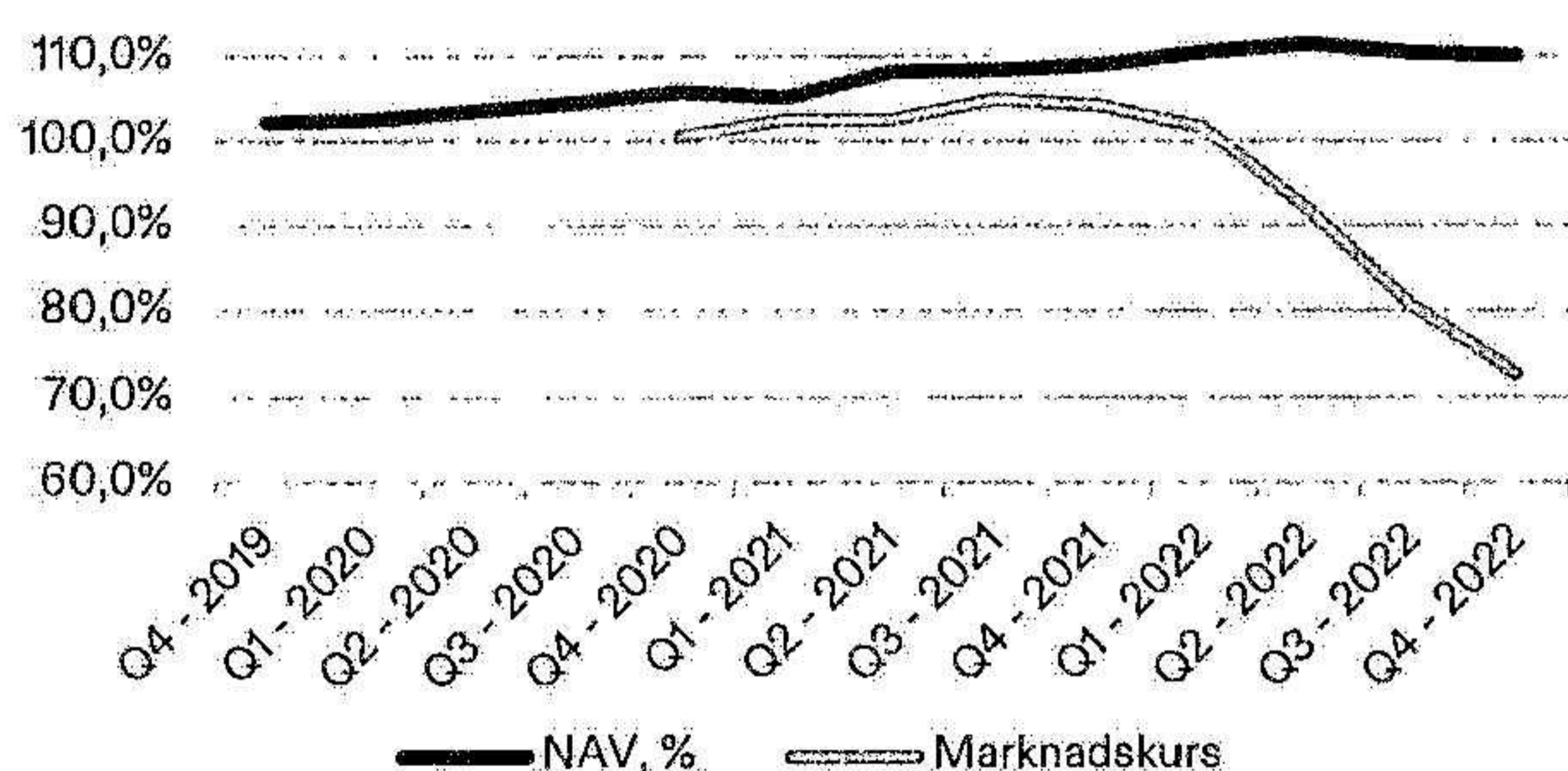
som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear. Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag. Estea har rätt att hålla inne ränteutbetalning. Se avsnittet *Ränta* ovan.

Långivaragent och långivarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "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 och ränta på kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 4,00 procent (effektiv ränta 4,05 procent). Därutöver har fondandelsägarna inklusive den årliga räntan om 4,00 procent rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Räntor till innehavare av kapitalandelsbevisen om totalt 50,7 (33,6) MSEK har belastat koncernens resultat. Koncernens egna kapital uppgick till 491,7 (84,3) MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.



NAV utveckling jämfört med kursen på kapitalandelsbevis serie A.

Kursen

Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så kallat "clean price". Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren fortfarande är 10 000 kronor per kapitalandelsbevis. Slutkursen vid periodens utgång var 72,6 (104,2) procent.

Net Asset Value (NAV)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 100 519 kapitalandelsbevis under kapitalandelslån serie A respektive 247 kapitalandelsbevis under kapitalandelslån serie B.

Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat. Fondandelsägarna har rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen varav 4,00 procent utgörs av den årliga räntan. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Redovisningen av NAV, vid årets utgång beräknat till 110,1 procent för Kapitalandelslån A, visar det totala

teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i Fondvillkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet ovan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslån serie A:s startdag.

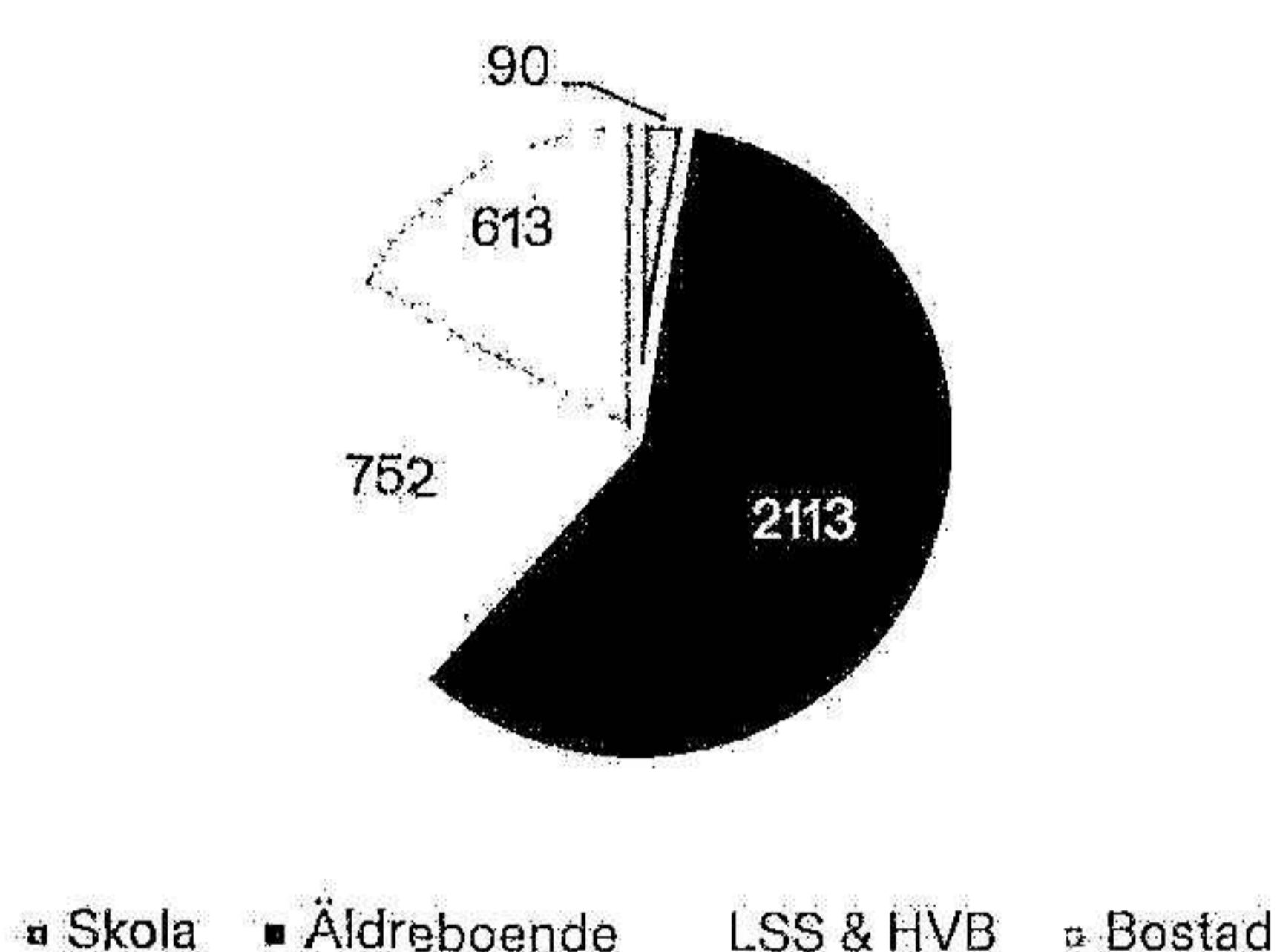
FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheterna

Vid ingången av året ägde koncernen 37 (12) fastigheter och under året har ytterligare nio fastigheter tillträtts. En fastighet har frånträtts. Därmed omfattade fastighetsbeståndet i koncernen vid räkenskapsårets utgång 45 fastigheter.

39 av de nu ägda fastigheterna består enbart av kommersiella lokaler, primärt med omsorgsfokus, och fyra är bostadsfastigheter med vårdprofil som också innehåller mindre kommersiella ytor. En fastighet är av kommersiell karaktär men har inslag av bostadslägenheter.

Fastighetsvärde per kategori, MSEK



Fastigheterna är belägna på ett stort antal orter, huvudsakligen i mellersta och södra Sverige.

Fastighetsbeståndet i siffror per 2022-12-31	Nyckeltal
Antal fastigheter, st	45 (37)
Totalt hyresvärde, mkr	159,2 (148,4)
Uthyrningsbar area, m ²	80 384 (79 000)
Ekonomisk uthyrningsgrad exkl. hyresgarantier	95,9 %
WAULT, år	9,6 (10,1)

Den totala uthyrningsbara arean har minskat något från föregående period i och med försäljningen av en fastighet och uthyrningsbar yta uppgår nu till 80 384 kvm. 84,0 procent av ytan utgörs av kommersiella lokaler och 16,0 procent av bostäder med vårdprofil. 85,6 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella hyresgäster och 14,4 procent från privata hyresrättsinnehavare (inklusive vakanshyror).

Det finns inga vakanser i de kommersiella ytorna. När det gäller lägenheter finns det 50 (54) vakanta lägenheter vid periodens utgång. Majoriteten av de vakanta lägenheterna är belägna i fastigheterna Bronsåldern 1 i Helsingborg och Doktorn 3 i Sigtuna. De är båda nyproducerade trygghetsboenden som förvärvats under 2021. Säljaren har åtagit sig att betala hyran för lägenheter som aldrig varit uthyrda fram till och med det första året efter förvärvet. För Bronsåldern 1 i Helsingborg betyder det att vi från och med föregående kvartal får stå vakanskostnaden själva. I Doktorn 3 ligger hyresgarantin till i mitten av fjärde kvartalet 2022. Areavakansen uppgår till 3,7 (4) procent.

Under perioden har ett antal miljöcertifieringar genomförts. Beståndet omfattar nu 16 (8) certifierade fastigheter. Detta innebär att 58 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat.

Bolagets geografiska närvaro

Bolaget äger fastigheter på ett stort antal orter i mellersta, östra, västra och södra Sverige samt en fastighet i Sundsvall.

Större pågående projekt

I portföljen finns två nybyggnadsprojekt. Det är på Oxelbergen 1:5 i Norrköping på vilken ett trygghetsboende uppförs och på nyförvärvet Eketånga 6:658 i Halmstad på vilken ett äldreboende uppförs.

Fastighet	Total projektbudget	Varav investerat	Färdigställt
Oxelbergen 1:5 i Norrköping	176,7 MSEK	85,5 MSEK	Q4 2023
Eketånga 6:658 i Halmstad	235,1 MSEK	95,5 MSEK	Q4 2023

I Trygghetsboendet i Oxelbergen 1:5 pågår marknadsföring och uthyrning. Eketånga 6:658 är fullt uthyrd till Vardaga Nytida Äldreomsorg AB.

Hyresgäster

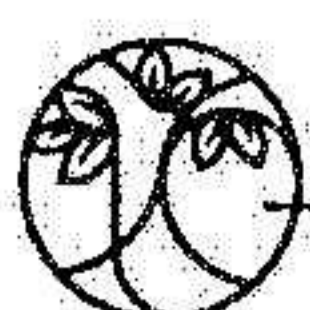
Koncernens hyresgäster består i huvudsak av kommuner, privata vård företag samt privatpersoner.

Cirka 99 procent av intäkterna från de kommersiella lokalerna kommer från hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel. Portföljen innehåller 205 lägenheter med vårdprofil som förhyrs av privatpersoner.

Attendo är fortsatt portföljens största hyresgäst och står för 19,0 (19,4) procent av den uthyrda kommersiella arean och 17,5 (18,5) procent av de kommersiella intäkterna. Vardaga Nytida Omsorg AB står för 11,7 (12,1) procent av de kommersiella intäkterna och Borås Stad för 8,8 (9,4) procent.

Sammanställningen nedan omfattar de fem största hyresgästerna i portföljen sett till hyresvärde, varav två av dem tillsammans står för nästan en tredjedel av de kommersiella intäkterna i portföljen. Hyresgästerna i listan står tillsammans för knappt 54 procent av portföljens totala kommersiella intäkter.

Största hyresgäst	Andel av kommersiell area	Andel av kommersiella intäkter
Attendo Sverige	19,0%	17,5%
Vardaga Nytida Omsorg AB	10,9%	11,7%
Borås Stad	9,8%	8,8%
Redolaris AB	6,3%	8,1%
Silver Life Service AB	5,8%	7,8%



VÄRDERING FASTIGHETER

Värdering, grunder

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sina fastigheter till bedömt verkligt värde. Koncernen skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsprinciper. Idag värderas samtliga fastigheter externt varje kvartal. 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 och grundas på framtida intjäningsförmåga, marknadens avkastningskrav och även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

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

Fastighetsvärderingar

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 4,7 procent baserat på en vägd direktavkastning om 140,1 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 3 350,8 MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2022	År 2021	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	2 993,1	1 388,3	37 (12)
+ Förvärv av fastigheter	293,4	1 534,3	9 (23)
+ Ny- till- och ombyggnation	116,1	14,4	-
+ Försäljning av fastigheter	-74,2	-	1 (-)
+/- Värdeförändringar	22,5	56,5	=
Fastighetsvärde 31 dec	3 350,8	2 993,1	45 (37)

I tabellen nedan redovisas antaganden som har använts vid värdering av fastigheterna.

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2022	2021
Avkastningskrav, %	4,7	4,3
Kalkylränta, %	4,3-7,6	4,3-7,6
Inflation, %	4,0	2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	140,1	128,9
Långsiktig vakans, %	0,0-5,0	0,0-3,0



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamheten för koncernen Estea Omsorgsfastigheter 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 långivaren 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 investeringarna 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 de 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 marknadens 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 Esteas 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 Esteas 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.



INFORMATION OM HÅLLBARHET

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till, och förvaltas av, Estea AB. Nedan följer en beskrivning av Estea AB:s utgångspunkter för hållbarhetsarbete. Dessa utgångspunkter appliceras även i förvaltningen av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ).

Ansvarsfulla investeringar har varit en självklar del av Estea:s investeringsprocess och värdeskapandemodell sedan vi grundades för 20 år sedan.

Fastighetsbranschen tillhandahåller en grundläggande infrastruktur i samhället som har stor betydelse för tillväxt, välfärd och hållbarhet. Estea skapar värde för samhället genom att vi utvecklar och investerar i kommersiella fastigheter, bostäder och social infrastruktur.

Fastighetsbranschen har en nyckelroll att spela i omställningen mot morgondagens hållbara samhälle, både genom att ställa om till hållbara produktionsmetoder och genom att producera långsiktigt hållbara, energieffektiva fastigheter. Estea vill vara en aktiv och ansvarsfull aktör i denna omställning.

Estea anser att hållbarhet är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Därför är ESG (Environmental, Social & Governance) en integrerad del i vår affärsmodell. Det handlar om att identifiera och ta tillvara möjligheter till värdeskapande och samtidigt minimera riskerna.

Estea:s hållbarhetsarbete drivs av våra kärnvärden:

- Ansvar
- Långsiktighet
- Entreprenörskap
- Värdeskapande

Estea stödjer principerna i internationellt erkända och accepterade konventioner för miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och korruption. Det gäller bland annat FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter på arbetet samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Estea stödjer Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Estea ser Agenda 2030 som grunden i ett målinriktat hållbarhetsarbete som ska kunna vara slagkraftigt och träffsäkert under en längre tid. Med utgångspunkt ur de globala målen för hållbar utveckling ser vi till att skapa ett meningsfullt arbete i våra fastighetsbestånd.

Estea:s verksamhet som investerare och utvecklare av kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter och omsorgsfastigheter påverkar flertalet av de globala målen. De mål vi bedömer att Estea har störst påverkan på är målen 7: Hållbar energi för alla, 11: Hållbara städer och samhällen och mål 12: Hållbar konsumtion och produktion.

Mål 7: Hållbar energi för alla

Elanvändning och uppvärmning gör fastigheter till en av

de största utsläppskällorna av koldioxid. Energieffektivisering genom renovering och byggande av energisnåla fastigheter är de viktigaste åtgärderna för att minska sektorns klimatavtryck. Under 2022 tecknade vi ett avtal med Svenska kraftnät och har därigenom säkerställt att fondens fastigheter erhåller grön el. Utredningsarbete avseende att installera solceller i lämpliga fastigheter påbörjades i slutet av 2022 och förväntas pågå under 2023.

Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Estea arbetar aktivt för att driva på mot att minimera den påverkan på miljön som uppstår vid renovering och nybyggnation. Det gäller till exempel användning av hållbara material, hållbara transporter och minimering och återvinning av avfall från byggprojekt samt avfall från den löpande verksamheten som bedrivs i respektive fastighet.

Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Hållbar konsumtion och produktion handlar om att öka effektiviteten i användning av resurser och att främja hållbara livsstilar. Estea vill använda vårt inflytande som investerare och fastighetsutvecklare för att främja att de fastigheter och byggprojekt som vi investerar i utformas så att resurser används effektivt och att miljöpåverkan blir så liten som möjligt.

Miljöcertifieringar

Estea arbetar kontinuerligt med att säkerställa att våra portföljer innehåller hållbara fastigheter med låg miljöpåverkan. Detta kan vi säkerställa genom ett systematiskt miljöcertifieringsarbete där vi i samband med det årliga budgetarbetet säkerställer att potentiella fastigheter inkluderas i årets certifieringsprocess.

	2022	2021
Antal fastigheter	45	37
- varav miljöcertifierade	16	8

Det gångna året var ett produktivt år vad gäller miljöcertifieringsarbetet i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ). Vi arbetar med målsättning att certifiera i enlighet med BREEAM In-Use Very Good vilket majoriteten av våra fastigheter (12 st) har uppnått. Två fastigheter har uppnått nivån Excellent och en fastighet innehar nivån Good. En av våra fastigheter är certifierad i enlighet med Miljöbyggnad Guld.

ESG-due diligence

I fastighetssektorn finns ett starkt samband mellan hållbarhet och värdeutveckling. Därför är hållbarhet och ESG en viktig del av analys- och beslutsprocessen när vi gör nya förvärv. Vår process beskrivs i Estea AB:s Policy för integrering av hållbarhetsrisker/ Due diligence-policy som fastställts av VD på delegering av styrelsen.

Fondens process för att integrera hållbarhetsfaktorer i investeringsbeslut består i:

- hållbarhetsanalys av underliggande fastigheter,
- välja bort investeringar i fastigheter som bedöms ha negativa konsekvenser för hållbar utveckling där utsikten för förbättringspotential bedöms liten.



När Estea utvärderar investeringsobjekt, som kan vara en enskild fastighet, grupp av fastigheter eller ett dotterbolag, analyseras väsentliga hållbarhetsfrågor och hållbarhetsrisker som en del av den finansiella due diligence-processen. Analysen görs både internt av Esteas egen förvaltningsorganisation och med hjälp av externa konsulter. Med väsentliga hållbarhetsrisker avses risker som bedöms kunna ha faktisk eller potentiell betydande negativ påverkan på investeringens värde över tid.

Analys av hållbarhetsrisker sker genom information som erhålls vid platsbesök, genom datainsamlingsunderlag och vid genomgång av externa rapporter. Baserat på resultatet av den analys som genomförs fattar Esteas förvaltare beslut om en investering ska genomföras eller inte. I beslutet väger Estea in sannolikheten för att hållbarhetsriskerna realiserar och vilka konsekvenser det skulle få på fastigheternas värdeutveckling. Möjligheten till motverkande åtgärder för att minska effekten av en realiserad risk vägs in.



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Detta är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s ("Bolaget") bolagsstyrningsrapport avseende verksamhetsåret 2022, upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) ("ÅRL"). Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har endast andra överlåtbara värdepapper än aktier upptagna till handel på en reglerad marknad, varvid Bolaget i enlighet med ÅRL 7 § lämnar en begränsad bolagsstyrningsrapport.

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF") och har utsett Estea AB ("Förvaltaren") att vara AIF-förvaltare. Bolagets investeringsbeslut och intern kontroll och riskhantering åligger Förvaltaren i enlighet med LAIF, varvid systemen för detta redovisas nedan.

System för intern kontroll och riskhantering

Förvaringsinstitut

Förvaltaren har utsett Intertrust Depositary Services (Sweden) AB att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget. Intertrust Depositary Services (Sweden) AB kontrollerar bl.a. att Bolaget agerar inom de ramverk för investeringar vilka följer av fondvillkor och interna riktlinjer.

Compliance Officer

För Förvaltarens funktion för regelefterlevnad ansvarar Harvest Advokatbyrå, med Björn Wendleby som ansvarig. Compliance Officer har ett övergripande ansvar att övervaka och utvärdera huruvida verksamheten bedrivs enligt lag, tillstånd och vid var tid gällande instruktioner och riktlinjer samt att bedöma effektiviteten och lämpligheten i Förvaltarens gällande instruktioner.

Compliance Officer bistår även med råd och övriga insatser i den dagliga verksamheten avseende regelverksfrågor. Arbetet utförs självständigt och i enlighet med vid var tid gällande instruktion för funktionen för regelefterlevnad och rapporteras till Förvaltarens styrelse.

Risk Manager

Förvaltaren har utsett Mikael Olausson vid FCG Fonder AB till Risk Manager. Dennes övergripande ansvar är att identifiera, mäta, övervaka och hantera de risker som är relevanta för Förvaltaren, Fonderna och den övriga verksamheten som bedrivs. Arbetet utförs självständigt och i enlighet med vid var tid gällande instruktion för riskhanteringsfunktionen samt de planer som upprättas i anledning av denna.

Riskhanteringsfunktionen har alltid tillgång till den information och de befogenheter som är nödvändiga för att kunna fullgöra skyldigheterna enligt lag, föreskrifter och interna regler. Vid riskbedömningen tas i beaktande de tekniker, verktyg och rutiner som gör det möjligt att:

- (a) dels korrekt bedöma de risker som är knutna till

investeringar och hur dessa påverkar Bolagets riskprofil utifrån välgrundade och tillförlitliga uppgifter, dels se till att åtgärderna, rutinerna och teknikerna för riskbedömning dokumenteras på ett lämpligt sätt;

- (b) att utföra regelbundna stresstester och scenarioanalyser för att hantera riskerna vid potentiella förändringar i marknadsvillkoren som kan komma att påverka Bolaget;
- (c) att ha ett riskbegränsningssystem som är förenligt med Bolagets riskprofil; och
- (d) att säkerställa att Bolagets risknivå är förenlig med riskbegränsningssystemet.

Risk Manager är ansvarig för att riskrapporter avges till Förvaltarens styrelse en gång per kvartal, eller oftare om så erfordras.

Internrevision

Förvaltarens funktion för internrevision har uppdragits åt Clara Consulting AB. Internrevisorn ska en gång per kalenderår för Förvaltarens styrelse presentera ett förslag till arbetsplan för det kommande året som anger granskningsområden, tidplan och rapporteringsplan.

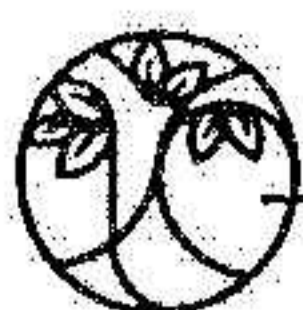
Internrevision ska därvid tillse att områden som bedöms vara särskilt viktiga utifrån ett risk- och väsentlighetsperspektiv får en tillräcklig belysning inom ramen för uppdraget.

Aktieägare

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är ett kupongbolag vars aktiebok förs av Bolaget. Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)s aktiekapital uppgår till 0,5 MSEK fördelat på 500 000 aktier med en röst vardera. Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)s samtliga aktier ägs av Förvaltaren.

Bestämmelser i bolagsordningen

Tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt ändring av bolagsordning sker på bolagstämma.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Kronor

Balanserat resultat	56 549 330
Årets resultat	379 458 101
Summa	436 007 431

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning balanseras	436 007 101
Summa	436 007 431



FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

2023070421945

Belopp i MSEK	Not	2022	2021
		1 januari - 31 december	1 januari - 31 december
Hysesintäkter	2, 3, 4	155,5	112,8
Fastighetskostnader	5		
Driftkostnader		-32,8	-27,9
Underhållskostnader		-6,0	-2,8
Fastighetsskatt		-0,4	-0,1
Driftnetto		116,3	82,0
Central administration	6, 7	-32,9	-12,9
Finansiella intäkter	9	0,9	0,1
Finansiella kostnader	9	-102,1	-61,1
Summa		-134,2	-73,9
Förvaltningsresultat		-17,9	8,1
Värdeförändringar	10		
Orealiserade värdeförändringar på derivat		2,6	-
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		22,5	56,5
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån		395,4	-34,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		3,5	-
Resultat före skatt		406,2	29,8
Aktuell skatt	11	-2,1	-1,6
Uppskjuten skatt	11	-17,6	-22,2
Årets resultat		386,4	6,1

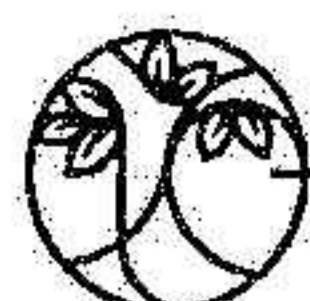
RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

	2022	2021
	1 januari - 31 december	1 januari - 31 december
Årets resultat	386,4	6,1
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	386,4	6,1
Summa totalresultat för året hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	382,4	1,3
Innehav utan bestämmande inflytande	4,0	4,8
Summa totalresultat för året	386,4	6,1



BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2022	2021
		31 december	31 december
TILLGÅNGAR	34		
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	3 350,8	2 993,1
Nyttjanderättstillgång	4	40,7	40,7
Summa materiella anläggningstillgångar		3 391,5	3 033,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	0,3	-
Derivat	15	13,4	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		13,6	-
Summa anläggningstillgångar		3 405,2	3 033,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	28		
Hysesfordringar	23	3,2	7,0
Övriga fordringar		39,8	71,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	23,1	12,8
Summa kortfristiga fordringar		66,1	91,0
Kassa och bank	29	108,0	218,4
Summa omsättningstillgångar		174,1	309,4
Summa tillgångar		3 579,3	3 343,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER	34		
Eget kapital	17		
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		2,5	2,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat		436,5	54,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		439,5	57,1
Innehav utan bestämmande inflytande		52,2	27,2
Summa eget kapital		491,7	84,3
Långfristiga skulder	31		
Skulder till kreditinstitut	18	1 316,3	1 029,8
Kapitalandelslån	19	91,4	1 306,8
Leasingskuld	4	40,7	40,7
Uppskjuten skatteskuld	22	56,3	42,2
Summa långfristiga skulder		2 324,6	2 419,5
Kortfristiga skulder	31		
Skulder till kreditinstitut	18	690,3	792,2
Leverantörsskulder		27,9	7,4
Skatteskulder		1,6	5,9
Övriga kortfristiga skulder		2,3	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	40,9	31,3
Summa kortfristiga skulder		763,0	839,4
Summa eget kapital och skulder		3 579,3	3 343,2



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

2023070421947

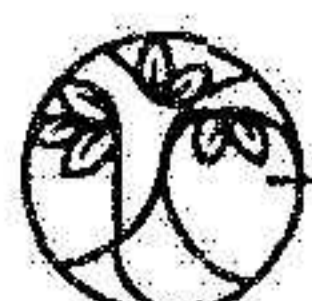
Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0,5	2,5	52,8	55,8	-	55,8
Årets resultat januari-december 2021	-	-	1,3	1,3	4,8	6,1
Årets övriga totalresultat januari-december 2021	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	1,3	1,3	4,8	6,1
Transaktion med ägare						
Förändring vid förvärv med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	22,4	22,4
Summa transaktion med ägare	-	-	-	-	22,4	22,4
Utgående Eget kapital 2021-12-31	0,5	2,5	54,1	57,1	27,2	84,3
Ingående eget kapital 2022-01-01	0,5	2,5	54,1	57,1	27,2	84,3
Årets resultat januari-december 2022	-	-	382,4	382,4	4,0	386,4
Årets övriga totalresultat januari-december 2022	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	382,4	382,4	4,0	386,4
Transaktion med ägare						
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	21,0	21,0
Summa transaktion med ägare	-	-	-	-	21,0	21,0
Eget kapital 2022-12-31	0,5	2,5	436,5	439,5	52,2	491,7



KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

2023070421948

Belopp i MSEK	Not	2022 1 januari - 31 december	2021 1 januari - 31 december
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		116,3	82,0
Central administration		-32,9	-12,9
Erhållna ränteintäkter		0,9	0,1
Erlagda räntekostnader		-101,1	-51,4
Betald/erhållen skatt		-6,4	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-23,2	19,0
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		24,9	-62,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		28,8	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30,5	-42,0
Investeringsverksamheten			
Försäljning av fastigheter		74,2	-
Investeringar i fastigheter		-409,4	-1 548,3
Investeringar i intressebolag		-0,4	-
Investeringar i derivat	10	-10,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-346,4	-1 548,3
Finansieringsverksamheten	20		
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		21,0	22,4
Upptagande av lån	16	246,7	1 679,6
Amortering av lån		-62,1	-18,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		205,5	1 683,9
Årets kassaflöde		-110,4	93,6
Kassa och bank vid årets ingång		218,4	124,8
Kassa och bank vid årets utgång	24	108,0	218,4



RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2022	2021
		1 januari - 31 december	1 januari - 31 december
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		24,4	14,1
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader	6,7	-29,7	-17,3
Rörelseresultat		-5,3	-3,2
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	41,4	35,0
Finansiella kostnader	9	-50,6	-36,2
Resultat efter finansiella poster		-14,5	-4,4
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar på aktier		-15,1	36,7
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån		395,4	-34,8
Bokslutsdispositioner	8	18,4	-
Resultat före skatt		384,2	-2,5
Skatt på årets resultat	11	-1,8	-0,5
Årets resultat		382,5	-3,0

RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

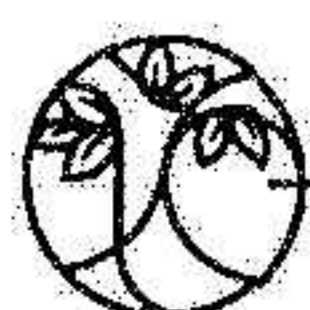
	2022	2021
Årets resultat	382,5	-3,0
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	382,5	-3,0

2023070421949



BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2022	2021
		31 december	31 december
TILLGÅNGAR	34		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	122,2	137,3
Fordringar hos koncernföretag	26	958,3	911,7
Uppskjutna skattefordringar	22	0,0	2,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080,4	1 051,2
Summa anläggningstillgångar		1 080,4	1 051,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	28		
Fordringar hos koncernföretag		303,6	174,4
Övriga fordringar		10,7	2,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	1,0
Summa kortfristiga fordringar		314,2	177,9
Kassa och bank	29	0,2	151,0
Summa omsättningstillgångar		314,4	328,9
Summa tillgångar		1 394,9	1 380,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER	34		
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Summa bundet eget kapital		0,5	0,5
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		56,5	59,5
Årets resultat		382,5	-3,0
Summa fritt eget kapital		439,0	56,5
Summa eget kapital		439,5	57,0
Långfristiga skulder	31		
Uppskjuten skatteskuld		0	0,5
Kapitalandelslån	19	911,4	1 306,8
Summa långfristiga skulder		911,4	1 307,3
Kortfristiga skulder	31		
Leverantörsskulder		4,7	0,6
Skulder hos koncernföretag		30,4	3,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8,9	12,2
Summa kortfristiga skulder		44,0	15,8
Summa eget kapital och skulder		1 394,9	1 380,1



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

2023070421951

Belopp i MSEK (not 14)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0,5	2,5	1,8	4,8
Effekt från omräkning ingående balans vid byte av redovisningsprincip MB	-	-	2,3	2,3
Ändrade redovisningsprinciper (not 21)	-	-	52,9	52,9
Årets resultat januari-december 2021	-	-	-3,0	-3,0
Årets övriga totalresultat januari-december 2021	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	0,5	2,5	54,0	57,0
Ingående eget kapital 2022-01-01	0,5	2,5	54,0	57,0
Årets resultat januari-december 2022	-	-	382,5	382,5
Årets övriga totalresultat januari-december 2022	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	0,5	2,5	436,5	439,5



KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

2023070421952

Belopp i MSEK	Not	2022 1 januari- 31 december	2021 1 januari- 31 december
Den löpande verksamheten			
Nettoomsättning		24,4	11,6
Central administration		-29,7	-14,8
Erhållna ränteintäkter		41,4	35,0
Erlagda räntekostnader		-50,7	-28,8
Betald/erhållen skatt	11	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-14,6	3,0
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-118,1	-143,4
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		28,4	-7,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-89,7	-150,8
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-	-15,5
Långfristig utlåning		-46,6	-216,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46,6	-231,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		-	526,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	526,4
Årets kassaflöde		-150,8	147,1
Kassa och bank vid årets ingång			
		-151,0	3,9
Kassa och bank vid årets utgång	24	0,2	151,0



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559226-2892, är ett svenskt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm, besöksadress Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm.

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

Bolaget registrerades 11 november 2019 och verksamheten startade i samband med upptagande av kapitalandelslån den 18 december 2019. Denna rapport omfattar perioden 1 januari - 31 december 2022. Jämförande siffror omfattar perioden 1 januari-31 december 2021.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställande.

Estea är helägt dotterbolag till Estea AB. Primedi AB, organisationsnummer 556662-6619, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

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 rapporteringsrekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och kapitalandelslån 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 rapporteringsrekommendation 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.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2022

Nya av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som har trätt i kraft under 2022 bedöms för närvarande inte påverka Esteas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Nya eller ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2023 och senare bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Esteas resultat eller finansiella ställning.

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 anges vanligtvis vid fastighetsvärderingar ett osäkerhetsintervall. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 12.

Förvärv

Dotterföretag är företag där moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande i. Samtliga bolag, vilka ägs direkt eller indirekt av Estea Omsorgsfastigheter AB, är helägda dotterföretag vari bestämmande inflytande föreligger.

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 Omsorgsfastigheter AB och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda utom i Estea Samfastigheter förvaltning AB där det finns ett minoritetsintresse om 49%. Estea Samfastigheter förvaltning AB äger i sin tur 14 bolag. Dessa bolags tillgångar och skulder har medtagits bland koncernens tillgångar och skulder och minoritetens andel i resultat och eget kapital särredovisas.



Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden 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. Hyresintäkterna avser leasingavtal där koncernen är leasegivare och redovisas enligt IFRS 16. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom uppvärmning, vattenförbrukning och fastighetsskatt vilka bedöms vara underordnade hyresavtalen och redovisas som hyresintäkter. 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. Koncerngemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. 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 för 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.

Koncernen har redovisat samtliga under året 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, som leasingtagare, finns tomträttsavtal som redovisas som nyttjanderättstillgång och finansiell skuld. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Nyttjanderättstillgången räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med det långsiktiga avkastningskravet vid tomträttsavtalets tecknande alternativt vid förvärvet av fastigheten.

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 13 värderingshierarki och baseras på vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som fastigheterna förväntas generera samt ett nuvärde av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Verkligt värde ska motsvara det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.



Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas hyresfordringar, vissa övriga fordringar, och upplupna intäkter samt kassa och bank som finansiella tillgångar och skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, leverantörsskulder, vissa övriga kortfristiga skulder samt 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.

En finansiell instrument tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när en faktura har skickats och bolagets rätt till ersättning är uppfyllt. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat en tjänst. En finansiell tillgång tas bort i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Enligt IFRS 9 värderas alla finansiella instrument vid det första redovisningstillfället till verkligt värde. Därefter värderas alla finansiella instrument till:

- upplupet anskaffningsvärde,
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar upptas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av bolagets kapitalandelslån som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Estea Omsorgsfastigheter redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i resultatet. Kassaflödena i kapitalandelslånet är till stor del beroende på det finansiella resultatet genom den vinstdelning som sker enligt avtal efter att fastigheterna har avyttrats. Det verkliga värdet på kapitalandelslånen styrs delvis genom ränta men även av det finansiella resultatet, som till stor del beror på värdet på förvaltningsfastigheterna. Därför har Estea vid första redovisningstillfället valt att redovisa även kapitalandelslånen till verkligt värde för att ge en så rättvisande bild som möjligt av bolagets resultat och ställning, då verkligt värde minskar bristande överensstämmelse i redovisningen ("accounting mis-match") till följd av olika principer för värdering och redovisning. Kapitalandelslånen redovisas till verkligt värde i resultatet, förutom värdeförändringar som härrör från förändringar i kreditrisk som redovisas i övrigt totalresultat. Kreditrisk definieras som risken att en part inte kan fullgöra en skyldighet i ett avtal och därigenom förorsaka motparten en finansiell förlust. Estea bedömer att den avtalsenliga räntan om 4% årligen innefattar en kreditrisk. Effekterna av förändringarna i skuldens kreditrisk kommer inte att kvittas i resultatet genom en förändring av det verkliga värdet för ett annat finansiellt instrument som värderas till verkligt värde via resultatet.

Härmed redovisas värdeförändring relaterad till kreditrisk i övrigt totalresultat. Vinstdelning och återbetalning av kapitalbeloppet är dock enligt avtalet direkt kopplat till bolagets ackumulerade finansiella resultat, och innefattar härmed inte kreditrisk per definition.

Värdering av kapitalandelslånen baseras på noterade priser. Värdeförändring hänförlig till kreditrisk beräknas genom att jämföra det verkliga värdet på kapitalandelslån med nuvärdet av framtida räntebetalningar enligt aktuell marknadsränta och ursprunglig kreditspread. Överstiger det verkliga värdet på kapitalandelslånet de framtida räntebetalningarna, är värdeförändringen i allt väsentligt hänförlig till kapitalbeloppet och inte till kreditrisk, då räntebetalning har prioritet framför vinstdelning och återbetalning av kapitalbelopp.

Estea Omsorgsfastigheter noterar att det under 2022 är en stor värderingsskillnad mellan fastigheterna och vinstandelslånet. Detta relaterar till motsvarande substansrabatt på noterade fastighetsbolag 2022. Estea Omsorgsfastigheters kapitalandelslån har en avtalsenlig koppling till fastighetsinvesteringarna.

Estea använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen. I rapporten över finansiell ställning redovisas räntederivat som en långfristig tillgång eftersom beloppet inte kommer att regleras monetärt. Samtliga derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

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. 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 och nivå 2 utifrån serie A och B. 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. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. 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 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.

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 redo-

visning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

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

Aktier i dotterföretag och kapitalandelslån

För moderbolaget har redovisnings- och värderingsprinciperna för andelar i koncernföretag och kapitalandelslån ändrats. Andelar i koncernföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Kapitalandelslån redovisas enligt samma principer som koncernen, till verkligt värde via resultaträkningen. Dessa frivilliga ändringar i redovisningsprinciper innebär att jämförelsetalen har räknats om. Ändringen av principer motiveras av att den nya redovisningen innebär en bättre informationsgivning till läsaren. Se ytterligare information i not 16.

Koncernbidrag och utdelning från dotterföretag

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

Nedskrivning för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar

Estea redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven för kundfordringar och leasingfordringar värderas till ett belopp som motsvarar de förväntade förlusterna för den återstående löptiden. För övriga fordringar värderas förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster, givet att kreditrisken inte ökat betydligt sedan första redovisningstillfället. Om kreditrisken ökat betydligt sedan första redovisningstillfället, värderas förlustreserven istället till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna under återstående löptid.

Koncernens kreditriskexponering är begränsad. Moderbolagets kreditriskexponering hänförs i allt väsentligt till fordringar på koncernföretag.

Generellt tillämpas en ratingbaserad metod för att beräkna förväntade kreditförluster, baserat på sannolikhet för fallissemang och förlust vid fallissemang, beaktande tillgänglig information och framtida förväntningar. En reservering redovisas i det fall beloppet inte bedöms vara oväsentlig. Ingen reserv har redovisats under året.



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 uppgick till 155,5 (112,8) MSEK och har genererats från den dagen som koncernen tillträdde fastigheterna.

Hyresintäkter, MSEK	2022 1 jan-31 dec	2021 1 jan-31 dec
Hyresintäkter	154,3	112,1
Hyrestillägg	1,2	0,7
Summa hyresintäkter	155,5	112,8

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 172,7 (146,5) MSEK. I årshyran ingår hyrestillägg i enlighet med avtal. I merparten av koncernens hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul. Kontraktsförfallstruktur framgår av tabellen nedan med årssummor av kontrakterade hyresintäkter.

Kontraktsförfall, år	Antal avtal	Kontrakterad årshyra, msek	Årshyra andel, %
2023	2	1,1	1%
2024-2025	2	9,4	5%
2026-2030	11	37,3	21%
2031-2035	12	41,1	23%
2036>	12	46,9	27%
Summa Vård, Skola och Förskola	39	135,9	77%
Bostäder	205	31,9	18%
Övrigt, Inklusivt P-platser och garage	62	8,9	5%
Totalt	306	177	100%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 96 (99) procent.

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Av koncernens totala uthyrbara area om knappt 80 384kvm svarar bolagets kommersiella hyresgäster för 76 procent av total uthyrningsbar area och 77 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 9,6 år. Koncernens uthyrningsbara areor framgår av tabellen nedan. I de fall ett hyresavtal avser mer än en lokal under samma kontrakt räknas den i tabellen nedan endast som en lokal.

Fördelning uthyrningsbar area	Antal lokaler	Antal kvadratmeter, kvm	Andel av uthyrningsbar area, %
Vårdlokaler	39	58 657	73
Bostäder	206	13 344	17
Skola/Förskola	5	3 956	5
Övrigt, inklusive P-platser och garage	44	4 427	6
Totalt	294	80 384	100

De sex största hyresgästerna står för 61 procent av koncernens hyresintäkter.

Hyresgäst	Antal kvadratmeter	Andel av kommersiell area, %	Andel av kommersiella intäkter %
Attendo Sverige AB	12 840	19,0%	17,5%
Vardaga Nytida Omsorg AB	7 334	10,9%	11,7%
Borås Stad	6 636	9,8%	8,8%
Redolaris AB	4 267	6,3%	8,1%
Silver Life Service AB	3 935	5,8%	7,8%
Sundsvalls Kommun	8 026	11,9%	7,5%
Totalt	43 038	63,7%	61,4%

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolagets intäkter består av förvaltningsintäkter debiterade till dotterföretag och omfattar tillhandahållande av tjänster för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning. Moderbolagets förvaltningsintäkter elimineras i koncernens intäktsredovisning.

NOT 4 LEASING

Leasegivare

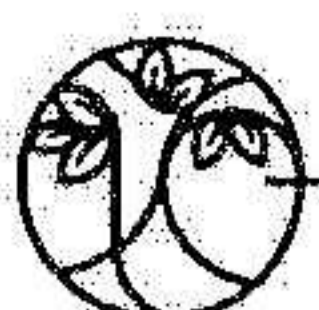
Samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal och redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter baserade på befintliga hyresavtal vid periodens slut.

Avtalade hyresintäkter, MSEK	2022	2021
Koncernen		
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	24,8	145,8
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	146,2	368,4
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	1 158,0	781,7
Summa hyresintäkter	1 329,1	1 295,9

Leasetagare

Bolaget har som leasetagare ingått avtal avseende tomträtt och har på balansdagen fem fastigheter upplåtna med tomträtt. Kostnaden för tomträttsavtalet, som enligt IFRS 16 betraktas som evigt, uppgick till 2,0 MSEK.

Leasingskulder	2022	2021
Koncernen		
Ingående balans	40,7	10,7
+ Tillkommande	0	30,0
Utgående balans 31 december 2022	40,7	40,7
Tomträttsavgälder redovisade i resultatet	2022	2021



Räntekostnader	-2,0	-2,0
Summa avtalade tomträttsavgälder	-2,0	-2,0

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 39,2 MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår 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 uppgick under verksamhetsåret till 32,8 MSEK.

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 på ett hyresavtal som ett tillägg till hyran. Majoriteten av koncernens fastigheter avser specialfastigheter där fastighetsskatt ej utgår. Den totala fastighetsskatten om 0,4 MSEK för verksamhetsåret vidaredebiterades 30 procent till hyresgästerna.

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 2,4 MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Ingen ersättning utöver revision har utbetalts.

Ersättning och arvode		
Koncernen	2022	2021
Ersättning för revision	2,4	1,3
Ersättning utöver revision	-	0,1
Summa	2,4	1,4

Ersättning och arvode		
Moderbolaget	2022	2021
Ersättning för revision	2,4	1,3
Ersättning utöver revision	-	0,1
Summa	2,4	1,4

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under verksamhetsåret har moderbolaget Estea Om-sorgsfastigheter AB's styrelse bestått av tre styrelseledamöter. 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 moderbolaget betalar till

Estea AB. Förvaltningsarvode har under verksamhetsåret uppgått till 11,3 (5,4) MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2022	2021
Koncernbidrag	18,4	0
Summa	18,4	0

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen	2022	2021
Ränteintäkter	0,7	0,1
Räntekostnader kreditinstitut	-51,2	-27,4
Räntekostnader kapitalandelslån	-50,7	-33,6
Summa	-101,3	-60,9

Moderbolaget	2022	2021
Ränteintäkter dotterföretag	41,4	35,0
Räntekostnader kapitalandelslån	-50,7	-33,6
Summa	-9,2	1,3

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen totalt 45 fastigheter. Fastigheterna värderades vid årets utgång till 3 350,8 (2 993,1) MSEK. De orealiserade värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd uppgick till 22,5 (56,5) MSEK.

Finansiella instrument

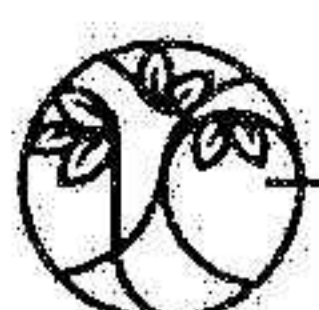
Med finansiella instrument avses varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument som värderas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

Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis och redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernens resultat med 395,4 (-34,8) MSEK.

Bolaget har under året haft en orealiserad värdeförändring på derivat om 2,6 MSEK samt en realiserad värdeförändring på fastigheter om 3,5 MSEK.

Värdeförändringar, MSEK		
Koncern	2022	2021
Orealiserade värdeförändringar på derivat	2,6	-
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	22,5	56,5
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	395,4	-34,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	3,5	-
Summa värdeförändringar	406,2	29,8

NOT 11 SKATT



Inkomstskatten för Estea Omsorgsfastigheter AB och dess dotterföretag är 20,6 (20,6) 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.

Redovisad skatt, MSEK		
Koncernen	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-2,1	-1,6
Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad	-17,6	-22,2
Redovisad skatt	-19,7	-23,8

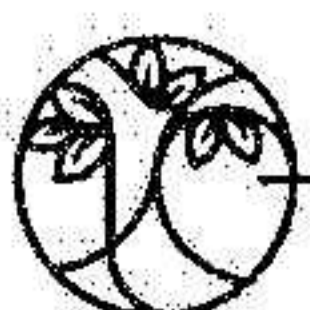
Avstämning av redovisad skatt, MSEK		
Koncernen	2022	2021
Resultat före skatt	406,2	29,8
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent	-83,7	-6,4

Skatteeffekt avseende ej avdragsgilla kostnader	0	-0,5
Övriga skattemässiga justeringar	-1,7	-
Ej avdragsgill värdeförändring kapitalandelslån	81,5	-7,2
Skatt vid fastighetsförvärv	-	-
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-15,9	-10,0
Årets skatt enligt resultaträkningen	-19,7	-23,8
<i>Effektiv skatt</i>	5%	80%

Redovisad skatt, MSEK		
Moderbolaget	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-1,8	-0,5
Redovisad skatt	-1,8	-0,5

Avstämning av redovisad skatt, MSEK, Moderbolaget		
	2022	2021
Resultat före skatt	381,2	-0,1
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent	-78,5	0

Skatteeffekt avseende ej avdragsgilla kostnader	0,2	-0,5
Ej avdragsgill värdeförändring kapitalandelslån	81,5	-
Ej avdragsgill värdeförändring aktier	-3,7	-
Skatteeffekt avseende ej avdragsgill ränta	-1,3	-
Årets skatt enligt resultaträkningen	-1,8	-0,5
<i>Effektiv skatt</i>	E/T	E/T



NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, MSEK	År 2022	År 2021	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	2 993,1	1 388,3	37 (12)
+ Förvärv av fastigheter	293,4	1 534,3	9 (23)
+ Ny- till- och ombyggnation	116,4	14,4 ¹⁾	-
+ Försäljning av fastigheter	-74,2	-	1 (-)
+/- Värdeförändringar	22,5	56,5	-
Fastighetsvärde 31 dec	3 350,8	2 993,1	45 (37)

1) 6,0 MSEK i förvärvskostnader redovisades som Ny- till- och ombyggnad i jan-jun 2021. Nu redovisas dessa som förvärv av fastigheter.

Taxeringsvärden*, MSEK	2022	2021
Byggnader	275,2	97,1
Mark	74,5	31,5

*Flertalet av koncernens 45 fastigheter klassificeras som specialenheter och är undantagna från skatt.

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. Vid periodens slut har tio av koncernens fastigheter värderats externt och övriga har värderats internt.

Årets investeringar

Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat fastigheter för totalt 293,4 (1 534,3) MSEK samt genomfört investeringar i fastigheterna om 116,1 (14,4) MSEK.

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 och beaktar högsta och bästa nytta av fastigheternas användning. 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 fastighetsvärdet 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.

Direktavkastningskrav i värderingarna har i genomsnitt uppgått till 4,7 procent. Bedömd inflation är vid kalkylperiodens början 4,0 procent.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 3 350,8 MSEK. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under året uppgått till 22,5 (56,5) MSEK.

Moderbolaget ägde vid årets utgång endast fastigheter genom dotterbolag.

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	2022	2021
Avkastningskrav, %	4,7	4,3
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	4,3-7,6	4,3-7,6
Inflation, %	4,0	2,0
Antaget driftnetto år 1, msek	140,1	128,9
Långsiktig vakans, %	0,0-5,0	0,0-3,0

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

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

Den orealiserade värdeförändringen för fastigheter som ägts under hela räkenskapsåret beräknas från räkenskapsårets början. För fastigheter som förvärvats under räkenskapsåret beräknas den orealiserade värdeförändringen med utgångspunkt från överenskommet fastighetsvärde justerat för transaktionskostnader och eventuellt avdrag för latent skatt.

	Värdepåverkan i MSEK
Känslighetsanalys +/-	2022
Hyresvärde, +/- 1%	+/- 22,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, +/- 1%	+/- 23,4
Avkastningskrav, +/- 1%	-629,0/ +871,6

Känslighetsanalys värdeförändring					
Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, MSEK	-670,2	-335,1	-	335,1	670,2
Belåningsgrad	74,9	66,5	59,9	54,4	49,9



NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

För moderbolaget har redovisnings- och värderingsprinciperna för andelar i koncernföretag och kapitalandelslån ändrats. Andelar i koncernföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Kapitalandelslån redovisas enligt samma principer som koncernen, till verkligt värde via resultaträkningen. Dessa frivilliga ändringar i redovisningsprinciper innebär att jämförelsetalen har räknats om. Ändringen av principer motiveras av att den nya redovisningen innebär en bättre informationsgivning

Moderbolaget äger samtliga andelar i Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB med säte i Stockholm och organisationsnummer 559133-3827. Vid utgången av räkenskapsåret ägde moderbolaget 1 780 000 (1 780 000) andelar som var bokförda till 122,1 (137,3) MSEK. Vid utgången av räkenskapsåret äger moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB som i sin tur äger samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB. Totalt består koncernen av 60 helägda varav 14 delägda bolag

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten.

Koncernen	2022	2021
Ingående Anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	0,3	-
Utgående redovisat värde	0,3	-

NOT 15 DERIVAT

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan

Koncernen	2022	2021
Ingående Anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningsvärde	10,7	-
Värdeförändring i resultaträkning	2,6	-
Summa	13,4	-

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2022	2021
Förutbetalda investeringar i projekt	7,8	0
Upplupna intäkter periodiserade hyresrabatter	6,9	7,4
Övriga poster	8,4	5,4
Summa	23,1	12,8

Moderbolaget	2022	2021
Övriga poster	0,2	1,0
Summa	0,2	1,0

NOT 17 EGET KAPITAL**Aktiekapital**

Aktiekapitalet var per 31 december 2022 fördelat på 500 000 aktier. Samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415. Aktierna har ett kvotvärde om 1 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 0,5 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 436 MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

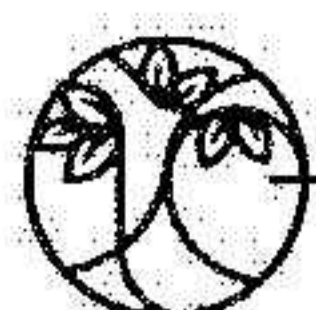
Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt villkorade aktieägartillskottet som Estea AB lämnat sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 439 MSEK, uppgick vid årets slut till 491,2 MSEK.

Utdelning

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2023 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 20 (koncernen) och 24 (moderbolaget).



NOT 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 2 006,6 MSEK. 1 316,3 MSEK klassificeras som långfristiga då förfallotiden infaller efter 12 månader och 690,3 MSEK klassificeras som kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 3,16 (1,74) procent.

I ränteförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet förfaller till återbetalning. Inga amorteringar beräknas för kapitalandelslånet som förfaller i sin helhet år 2024. Kapitalandelslånet redovisas i tabellen som återbetalning till nominellt belopp utan hänsyn tagen till marknadskurs på balansdagen vilket innebär att koncernens lånesumma för förfall understiger de i balansräkningen redovisade skuldbeloppen.

Låneförfallostruktur		
Koncernen	2022	2021
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	767,3	830,7
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	2 632,4	2 484,4
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	3 399,7	3 315,1

NOT 19 KAPITALANDELSLÅN

Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2025-03-27 men med rätt till förlängning av löptiden med högst 3 år per förlängningsperiod.

Kapitalandelslån serie A, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 100 519 kapitalandelsbevis. ISIN kod för dessa är SE00013513801.

Kapitalandelslån serie B, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis vars nominella belopp initialt uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 247 sådana kapitalandelsbevis. ISIN kod för dessa är SE0016275515. 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 4,00 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.

Kapitalandelslån, MSEK	2022	2021
Kapitalandelslån 1 januari	1306,9	745,5
+ Emissioner serie A	-	275,7
+ Emissioner serie B	-	250,7
+/- Orealiserad värdeförändring	-395,4	34,8
Skuld i koncernbalansräkningen 31 december	911,4	1 306,8

I tabellen nedan redovisas koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder fördelat mellan skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån. Kapitalandelslånet kan förlängas enligt fondvillkoren (se vidare kapitalandelsbevis i korthet, s 8 ovan). Kortfristig andel av skuld till kreditinstitut är hög till följd av en planerad refinansiering med inbjudan till fler banker för att sprida finansieringsrisk och konkurrensutsätta upphandlingen.

Totala låneskulder		
Koncern	2022	2021
Skulder till kreditinstitut	2 006,6	1 822,0
Kapitalandelslån	911,4	1 306,8
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	2 918,0	3 128,8

varav kortfristigt		
Skulder till kreditinstitut	690,3	792,2
Kapitalandelslån	-	-
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	690,3	792,2

Totala låneskulder		
Moderbolag	2022	2021
Skulder till kreditinstitut	-	-
Kapitalandelslån	911,4	1 272,0
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	911,4	1 272,0

NOT 20 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Avstämning av kassaflödet för skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2022	2021
Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån 1 januari	3 128,8	1 432,4
Upptagande av lån	246,7	1 679,6
Amortering av lån	-62,1	-18,1
Värdeförändring (ej kassaflödespåverkande)	-395,4	34,8
Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån 31 december	2 918,0	3 128,8



NOT 21 EFFEKTER AV BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

För moderbolaget har redovisnings- och värdisningsprinciperna för andelar i koncernföretag och kapitalandelslån ändrats. Andelar i koncernföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Kapitalandelslån redovisas enligt samma principer som koncernen, till verkligt värde via resultaträkningen. Den nya redovisningen bedöms innebära en bättre informationsgivning över fondens livstid. Se fördjupad beskrivning avseende fastighetsvärdering i not 12 samt kapitalandelslån i not 19.

Det verkliga värdet i dotterbolagen utgörs främst utav det verkliga värdet på fastigheterna i respektive bolag. Dessa frivilliga ändringar i redovisningsprinciper innebär att jämförelsetalen har räknats om. Ändringen av principer motiveras av att den nya redovisningen innebär en bättre informationsgivning.

Bokslutsdatum	Period	Resultatpåverkan, MSEK
2022-12-31	3 mån	64,6
2022-12-31	12 mån	377,3
2021-12-31	3 mån	0
2021-12-31	12 mån	1,9
2022-09-30	3 mån	117,8
2021-09-30	3 mån	-6,6
2022-09-30	9 mån	312,6
2021-09-30	9 mån	-1,0

Akkumulerad påverkan på eget kapital:

Bokslutsdatum	Påverkan eget kapital, MSEK
2022-12-31	430,6
2021-12-31	52,9
2022-09-30	365,5
2021-09-30	49,9

NOT 22 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/SKATTEFORDRAN**Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)**

Koncernen	2022	2021
Skatt hänförlig till temporära skillnader		
Hänförligt till underskottsavdrag	1,8	5,5
Hänförligt till byggnad	-53,8	-43,9
Hänförligt till övriga temporära skillnader	-4,3	-3,8
Vid årets utgång	-56,3	-42,2

Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)

Moderbolag	2022	2021
Skatt hänförlig till temporära skillnader		
Hänförligt till underskottsavdrag	0	2,3
Hänförligt till övriga temporära skillnader	0	-0,5
Vid årets utgång	0	-1,8

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2022 till 8,8 (22,3) MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag uppgick per 31 december 2022 till 0 (10,4) MSEK. Underskott i koncernen och i moderbolaget redovisas i sin helhet.

NOT 23 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar är i sin helhet hänförligt till de fastighetsägande bolagen i koncernen. Samtliga hyresfordringar avser förskottsaviserade hyror för 2022.

Hyresfordringar	2022	2021
Koncernen		
Hyresfordringar	3,2	7,0
Osäkra kundfordringar	-	-
Summa	3,2	7,0

	Koncernen	Moderbolag
Åldersfördelning	2022	2021
Ej förfallna kundfordringar	3,2	7,0
>60 dagar	-	-
Summa	3,2	7,0

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2022	2021
Upplupna räntor	13,2	12,2
Förskottsbetalda hyror	18,7	5,2
Övriga interimsskulder	9,0	13,9
Summa	40,9	31,3

Moderbolag	2022	2021
Upplupna räntor	8,9	-
Övriga interimsskulder	0	1,0
Summa	8,9	1,0

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Ställda säkerheter	2022	2021
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	2 230,9	1 775,0
Summa	2 230,9	1 775,0

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.



Eventualförpliktelser		
Moderbolag	2022	2021
Borgen för dotterbolag	2 302,7	1 593,8
Summa	2 302,7	1 593,8

NOT 26 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Reversfordringar		
Moderbolag	2022	2021
Ingående balans	911,7	695,7
+ Nyutlåning	46,6	216,0
- Reglerade fordringar	-	-
Utgående balans	958,3	911,7

NOT 27 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Estea Omsorgsfastigheter AB har en närstående-relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Om-sättningen i Estea Omsorgsfastigheter AB uppgick till 24,1 (14,1) MSEK och avsåg 99 (100) procent av försäljning till dotterföretag. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden debiterat Estea Omsorgsfastigheter AB förvaltnings-arvode uppgående till 11,3 (14,1) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

I samband med utgivandet av kapitalandelslån i december 2019 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 33,3 (48,6) MSEK varav bolagets styrelse ägde 31,1 (47,5) MSEK.

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

NOT 28 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår lånefordringar, hyresfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och hyresfordringar 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 29 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 bankkon-ton.

NOT 30 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖ-DESANALYSEN

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 finansierings- verksamhetens kassaflöden.

Med likvida medel avses kassa och bank.

NOT 31 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder värderas i enlighet med beskrivning i not 16. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde på övriga finansiella skulder överensstämmer i stort med bokförda värden.

NOT 32 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskaps-årets utgång.

NOT 33 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står (kr):

-Balanserat resultat	56 549 330
-Årets resultat	379 458 101
Summa	436 007 431

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	436 007 431
Summa	436 007 431



NOT 34 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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 enligt Nivå 3 via resultaträkningen. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med de bokförda värdena. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 1 och nivå 2 utifrån serie A och B. Derivat har värderats enligt nivå 2. 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.

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
	2022	2022	2022
Tillgångar			
Derivat	-	13,4	-
Hyresfordringar	3,2	-	-
Övriga fordringar	39,8	-	-
Långfristiga fordringar	-	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	23,1	-	-
Kassa och bank	108,0	-	-
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	2 006,6
Kapitalandelslån	-	911,4	-
Leasingskulder	-	-	40,7
Leverantörsskulder	-	-	27,9
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	40,9
Summa	174,1	924,8	2 118,3

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
	2021	2021	2021
Tillgångar			
Derivat	-	-	-
Hyresfordringar	7,0	-	-
Övriga fordringar	71,2	-	-
Långfristiga fordringar	-	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	12,8	-	-
Kassa och bank	218,4	-	-
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	1 822,0
Kapitalandelslån	-	1 306,8	-
Leasingskulder	-	40,7	-
Leverantörsskulder	-	-	7,4
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	31,3
Summa	309,4	1 347,5	1 863,3



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 verksam-

het, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 april 2023
Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 april 2023.

Ernst & Young AB
Oskar Wall
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org nr 559226-2892

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 15. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5–38 i detta dokument.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 15. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Fastighetsvärdering

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2022 till 3 350,8 mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets individuella risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning, vi anser därför att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om kritiska bedömningar och antaganden i not 1 Redovisningsprinciper, not 10 Värdeförändringar samt not 12 Förvaltningsfastigheter.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 samt 41-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller



en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för år 2022. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näralliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska

krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 15 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Estea Omsorgsfastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 28 juni 2022 och har varit bolagets revisor sedan 18 november 2019.

Stockholm den 28 april 2023
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sidorna 44-45.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022-12-31	2021-12-31
Antal fastigheter	45	37
Uthyrningsbar area, kvm	80 384	79 000
Hysesvärde, MSEK	159,2	148,4
Verkligt värde fastigheter, MSEK	3 350,8	2 993,1
Driftnetto, MSEK	116,3	82,0
Direktavkastning, %	4,7	4,2
Överskottsgrad, %	75	73
Hysesduration, år	9,6	10,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	99
Uthyrningsgrad area, %	96	96
Finansiella nyckeltal		
Medelränta kreditinstitut, %	3,16	1,74
Kapitalbindning, år	1,23	1,4
Räntetäckningsgrad, gånger	0,8	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,6	2,8
Belåningsgrad, %	59,9	60,9
Soliditet, %	13,7	2,5
Justerad soliditet, %	39,2	41,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 252,2	1 252,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00
NAV-värde, % (serie A)	110,1	109,0
Marknadskurs kapitalandelslån, %	72,6	104,2

2023070421970



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2023070421971

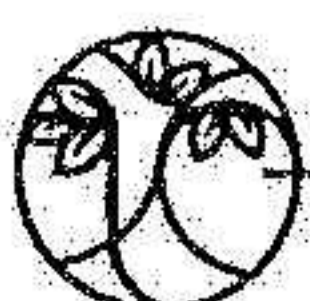
Fastighet	Antal avtal	Huvudsaklig användning	Area	Tillträde år
Finspång Rejmyre 1:364	1	Vårdlokal	362	2021
Borås Regulus 38	1	Vårdlokal	370	2020
Vatthagen 1:110	1	Vårdlokal	370	2022
Nora Gyttop 7:3	1	Vårdlokal	381	2021
Enköping Gånsta 2:42	1	Skola	400	2021
Fjällhavren 3&4	1	Vårdlokal	400	2022
Enköping Bergvreten 1:19	1	Skola	470	2021
Enköping Galgvreten 2:90	1	Skola	470	2021
Österåker Sjökarby 1:5	1	Vårdlokal	478	2021
Påskliljan 1	1	Vårdlokal	480	2022
Borås Kassakvittot 3&4	1	Vårdlokal	490	2020
Karlstad Kungsörnen 1	1	Vårdlokal	500	2021
Lessebo Snöflingan 1	1	Vårdlokal	500	2021
Nälberga 1:248	1	Vårdlokal	500	2022
Möndal Stretered 1:190	1	Vårdlokal	500	2021
Turkosen 28	1	Vårdlokal	500	2022
Upplands-Väsby Odenslunda 1:653	1	Vårdlokal	500	2021
Lasarettet 16	1	Gruppboheter	500	2022
Enköping Skolsta 10:20	1	Vårdlokal	540	2021
Surahammar Färmanbo 2:39	1	Vårdlokal	570	2021
Timrå strand 5:158	1	Vårdlokal	650	2022
Skene 2:9	1	Vårdlokal	1000	2022
Borås Vesslan 4	2	Vårdlokal	1036	2020
Nässjö Chokladhulet 1	1	Vårdlokal	1062	2021
Nässjö Snickaren 8	1	Vårdlokal	1062	2021
Onsala Köpstaden 6:29	1	Förskola	1099	2021
Södertälje Edesta 3:8	2	Vårdlokal	1365	2021
Österåker Träsättra 1:879	1	Förskola	1517	2021
Sigtuna Doktorn 3	26	Bostad	1739	2021
Gotland Öja Botarve 1:88	2	Vårdlokal	2 224	2021
Helsingborg Bronåldern 2	17	Bostad	2 251	2021
Onsala Köpstaden 6:30	3	Vårdlokal	2 349	2021
Alingsås Ingared 5:49	1	Vårdlokal	2 543	2021
Simrishamn Joneberg 5	40	Bostad	3 078	2020
Sunne Gylleby 1:22	1	Vårdlokal	3 084	2020
Västerås Öland 2	1	Vårdlokal	3 500	2018
Täby Äppelträdgården 1	2	Vårdlokal	3 935	2020
Österåker Smedby 19:291	1	Vårdlokal	4 267	2021
Karlstad Fören 1	3	Vårdlokal	4 290	2020
Borås Agamemnon 4	1	Vårdlokal	4 740	2020
Österåker Tuna 3:182	93	Bostad	6 426	2018
Sundsvall Skörden 3	2	Vårdlokal	8 026	2019
Huddinge Medicinaren 22	3	Vårdlokal	9 860	2021
	226		80 384	



FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

2023070421974

Belopp i MSEK		2022 1 januari - 31 december	2021 1 januari - 31 december
Soliditet	Eget kapital	491,7	84,3
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	3 579,3	3 343,2
	Soliditet	13,7%	2,5%
Justerad soliditet	Eget kapital	491,7	84,3
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	911,4	1 306,8
Balansomslutning	Balansomslutning	3 579,3	3 343,2
	Justerad soliditet	39,2%	41,6%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	-17,9	8,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>102,1</u>	<u>61,1</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	84,2	69,2
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (Justerad finansiell kostnad)	51,1	24,9
	Justerad räntetäckningsgrad	1,6	2,8
NAV-värde	Eget kapital	491,7	84,3
(Investerarandel + Emitterat	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,0	-3,0
Kapitalandelslån) / Emitterat	Redovisat värde av kapital- andelslån minskat med nominellt belopp	<u>-340,8</u>	<u>54,6</u>
kapitalandelslån	Summa eget kapital att fördelas till investerarna	147,9	135,8
	Investerarandel 75%	110,9	101,9
	Varav belöper på serie A	40,0	48,9
	Resultatandel upp till 6,0%	61,9	41,5
	NAV-värde	110,1	109,0



KALENDARIUM

Delårsrapport januari - mars 2023	12 maj 2023
Delårsrapport januari - juni 2023	25 augusti 2023
Delårsrapport januari - september 2023	10 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	9 februari 2024

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

Ytterligare information kan erhållas av VD Johan Eriksson telefon 08-679 05 00.



Verifikat

Transaktion 09222115557491837464

Dokument

Årsredovisning 2022 Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Huvuddokument
47 sidor
Startades 2023-04-28 17:53:22 CEST (+0200) av Marta
Laurell (ML)
Färdigställt 2023-04-28 19:52:08 CEST (+0200)

Initierare

Marta Laurell (ML)
Estea AB
marta.laurell@estea.se

Signerande parter

David Ekberg (DE)
Personnummer 7802133970
david.ekberg@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Andreas Ekberg"
Signerade 2023-04-28 19:28:28 CEST (+0200)

Johan Eriksson Rydermark (JER)
Personnummer 7506075592
johan.eriksson@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Johan Eriksson Rydermark"
Signerade 2023-04-28 17:54:28 CEST (+0200)

Jockum Beck-Friis (JB)
Personnummer 195010096211
Jockum.Beck-Friis@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jochum Gabriel Beck-Friis"
Signerade 2023-04-28 18:09:42 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 7506031439
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2023-04-28 19:52:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491837464

2023070421977

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

