ank=20220630-20220701030841

Årsredovisning för

Estea Forskaren HoldCo AB

559191-6977

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Estea Forskaren HoldCo AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-17. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 28/6 2022.

David Ekberg
Styrelseledamot

Årsredovisning

Estea Forskaren HoldCo AB

Perioden 1 januari – 31 december 2021

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

Estea

ank=20220630-20220707103843

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETEN
Verksamhetsåret i korthet 3
VD har ordet 4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Bolaget och verksamheten 5
Händelser efter räkenskapsårets utgång 5
Finansiering 6
Fastighetsbeståndet 7
Risker och osäkerhetsfaktorer 8
Förslag till vinstdisposition 10

FINANSIELLA RAPPORTER
Resultaträkning för koncernen 11
Balansräkning för koncernen 12
Förändring av eget kapital koncernen 13
Resultaträkning för moderbolaget 14
Balansräkning för moderbolaget 15
Förändring av eget kapital moderbolaget 16
Kassaflödesanalys 17
Nyckeltal 18
Redovisningsprinciper och noter 19
Årsredovisningens undertecknande 27
Definitioner 28

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 5 till 27.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103844

VERKSAMHETSÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna för året uppgick till 19,9 (16,8) miljoner kronor.
- Driftnettot uppgick till 5,5 (2,5) miljoner kronor.
- Årets totalresultat var -8,4 (-10,2) miljoner kronor.
- Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 12 782 kvm med beräknade årliga hyresintäkter om cirka 19,9 miljoner kronor. Fastighetens anskaffningsvärde uppgick till 287,0 miljoner kronor.
- Förvaltningsfastigheten har vid utgången av verksamhetsåret ett redovisat värde om 309,0 (289,1) miljoner kronor. Under året har värdet påverkats av gjorda avskrivningar om -6,4 (-4,8) miljoner kronor samt genomförda investeringar om 26,3 (9,0) miljoner kronor. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 440,0 MSEK.
- NAV-värdet uppgick vid årets slut till 86,2 procent (85,7 procent vid utgången av föregående år). NAV-värdet baseras på fastighetens redovisade värde, se även definition sidan 28.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hyresintäkter	19,9	16,8
Driftnetto	5,5	2,5
Förvaltningsresultat	-3,4	-5,4
Totalresultat	-8,4	-10,2
Förvaltningsfastigheter	309,0	289,1
Skulder till kreditinstitut	205,0	185,0
Eget kapital	124,1	82,2
Balansomslutning	340,9	324,2
Nyckeltal i % (för definition se sid 28)		
Ekonomisk uthyrningsgrad	58	56
Överskottsgrad	28	15
Direktavkastning	1,9	1,2
Medelränta kreditinstitut	2,43	2,57
Belåningsgrad	66,3	64,4
Soliditet	36,4	25,3
NAV-värde	86,2	85,7

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103845

DETTA ÄR
ESTEA FORSKAREN HOLDCO AB

Estea Forskaren HoldCo AB påbörjade sin verksamhet den 5 april 2019 i samband med tillträdet av fastigheten Forskaren 1 belägen i Lund.

Koncernen kapitaliserades inledningsvis med 101,3 MSEK från bolagets aktieägare.

Verksamhet
Verksamheten består i att äga, utveckla och förvalta fastigheten Forskaren 1.

VD HAR ORDET

Estea Forskaren HoldCo AB förvärvade genom dotterbolaget Estea Forskaren PropCo AB fastigheten Forskaren 1 i Lund i början av april 2019 av Active Biotech AB (publ). Målsättningen med förvärvet är att dels utveckla den befintliga bygganden dels utveckla resterande delar av fastigheten som i dagsläget är obebyggd.

Fastigheten
Året 2021 har präglats av många intressanta diskussioner med befintliga och nya hyresgäster om expansion och etablering i fastigheten. Vi inledde året med en nyemission och har även lyft ytterligare medel från vår bank. Därmed har vi möjliggjort ett flertal viktiga projekt och hyresgästanpassningar som samtliga bidrar till utvecklingen av fastigheten på ett mycket positivt sätt. Den fina utvecklingen återspeglas också i värderingen av fastigheten.

Arbetet med en ny detaljplan för fastigheten fortlöper. Vi driver processen tillsammans med fastighetsägarna i närområdet och Lunds kommun. Vi har skickat in en gemensam ansökan till ett nytt planprogram för området. För Forskarens del har vi i ansökan en fortsatt ambition om utökad användning och ökad exploateringsgrad. Givet att ett nytt planprogram krävs kommer processen för att få till en ny detaljplan att ta längre tid än vad vi först antagit.

Händelser efter periodens utgång
Under våren har ansökan om nytt planprogram accepterats av kommunen. Dock har övriga fastighetsägare valt att tacka nej till att delta i programmet. Det betyder att vi själva får ansöka om planbesked.

I januari tecknades bland annat ett nytt hyresavtal med Aventure AB i det så kallade Djurhuset i plan 1. Det innebär att vi nu har möjlighet att iordningställa de gamla djurförsöksutrymmena till moderna kontor och laboratorier. Därmed kommer vi under året att ha iordningställt majoriteten av de ytor som kräver de största investeringarna i fastigheten. Den här utvecklingen markerar därmed också starten för en ny fas i Forskaren. Med anledning av detta utvärderar vi parallellt långsiktigt lämpliga finansieringslösningar.

Johan Eriksson,

VD på Estea Forskaren HoldCo AB

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630;20220701038346

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Forskaren HoldCo AB, org.nr 559191-6977, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget
Bolaget Estea Forskaren HoldCo AB bildades i januari 2019 och genomförde ett fastighetsförvärv genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget Estea Forskaren PropCo AB under april 2019.

Affärsidé
Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheten Forskaren 1 i Lund genom en ansvarsfull och aktiv förvaltning.

Bolagets övergripande mål
Bolagets mål är att skapa en långsiktigt stabil avkastning till bolagets aktieägare genom att äga och förvalta fastigheter.

Ägare
Bolaget har 30 aktieägare varav M.G.A Holding AB, org.nr 556278-9718, är störst med 30 procent av såväl röster som kapital. På bokslutsdagen äger Estea Forskaren HoldCo genom dotterbolag en fastighet med cirka 12 782 kvm uthyrningsbar area.

Resultat 2021
Hyresintäkterna uppgick under året till 19,9 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet var -3,4 miljoner kronor och årets resultat uppgick till -8,4 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 58 procent.

Moderbolag
Moderbolaget Estea Forskaren HoldCo AB är ett svenskt aktiebolag. Moderbolagets verksamhet är att gentemot dotterföretaget bland annat tillhandahålla funktioner för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning samt styrelse och övriga ledningsfunktioner i verksamheterna. Moderbolaget svarar för frågor gentemot kapitalmarknaden såsom koncernrapportering, övrig marknadsinformation och kreditmarknaden samt upplåning och finansiell riskhantering.

Förväntad framtida utveckling
Bolagets hyresgästanpassningar under året förväntas ge utslag under år 2022 där både omsättning och resultat förväntas öka. Planprogrammet förväntas fortlöpa och vara färdigt under slutet av år 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringarna i fastigheten uppgår till 26,3 MSEK. Investeringarna har nästan uteslutande gjorts i hyresgästanpassningar. Dessa har i sin tur möjliggjort minskade vakanser, ökade hyresintäkter och längre hyresavtal.

Bolaget har gjort en nyemission som genererade 50 MSEK i aktieägartillskott.

Händelser efter räkenskapsårets utgång
Estea har efter räkenskapsårets utgång hyrt ut 1397 kvm till en befintlig hyresgäst (Aventure). Årligt hyresvärde om 4 mkr. Kontraktslängd 8,5 år. Tillträde 1 december år 2022.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630:20220701103847

FINANSIERING

Finansiering, ränta och belåningsgrad
För Estea Forskaren HoldCo AB är fastigheter en långfristig tillgång som skall förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt.

Bolaget har valt att finansiera sitt fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom ett aktieägartillskott om 90,3 MSEK.

Externa lån
Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 205,0 MSEK och löpte med en genomsnittlig ränta om 2,43 procent.

Koncernens belåningsgrad uppgick på bokslutsdagen till 50,6 (64,4) procent.

Net Asset Value (NAV)
Det teoretiska NAV-värdet presenteras i procent där 100 procent utgör Andelar, där en (1) Andel uppgår till 1 000 kronor.

Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 86,2 (85,7) procent, visar aktieägarnas andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena (koncernens fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar) och skulderna återbetalas.

Beräkningen tar ej hänsyn till att fastigheternas marknadsvärde då koncernens redovisningsregler ej tillåter redovisning till marknadsvärden. Vid beräkningen av NAV har därför hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen och ej heller de transaktionsomkostnader som normalt uppstår vid en avyttring av fastighetstillgångarna.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630;20220701038448

FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolagets delmarknader
Bolagets enda fastighet är belägen i Lund.

Fastigheter
Vid periodens slut omfattade fastighetsbeståndet en fastighet med en uthyrningsbar area om cirka 12 782 kvm.

Bokfört värde, MSEK	År 2021	År 2020	Antal
Bokfört värde 1 januari	289,1	284,9	-
+ Förvärv av fastigheter	-	-	-
+ Ny- till- och ombyggnation	26,3	9,0	-
- Avskrivningar	-6,4	-4,8	-
Bokfört värde 31 december	309,0	289,1	-

Hyresgäster
Bolaget har vid periodens slut totalt 22 hyresgäster. Koncernens fem största hyresgäster hyr areor motsvarande 39 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till cirka 78 procent av hyresvärdet exklusive hyrestillägg. Koncernens enskilt största hyresgäst hyr cirka 10 procent av uthyrningsbara areor och står för cirka 17 procent av hyresintäkterna.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till 5 330 kvm motsvarande cirka 42 procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,4 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 19,9 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Fastigheter 2021-12-31

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Forskaren 1	Lund	Ideon Science Park	1991	27 304	12 782
Summa				**27 304**	**12 782**

Transaktion 09222115557469565186 Signerat BE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103849

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamheten för koncernen Estea Forskaren HoldCo AB (nedan "Bolaget" eller "Koncernen") förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker Bolaget 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 räntenettot 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 Bolaget 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 Bolaget 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 Koncernens strategi ingår att direkt eller indirekt via dotterbolag avyttra förvärvade fastigheter efter en viss innehavstid. Tidpunkten för avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att koncernen vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

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

Investeringsrisker
Bolaget 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 Koncernen 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 Bolagets 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.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103850

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 framför allt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, underhåll, administration och tomträttsavgäld. 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 Koncernen lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra ett lägre intäktsflöde.

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 Bolagets 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 Bolagets dagliga förvaltning och kommersiella möjligheter på längre sikt.

Miljörisk
Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget 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 Bolaget kan komma att investera i fastigheter med latenta 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 framför allt 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 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.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103851

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Aktieägartillskott	90 250 000 kr
Överkursfond	53 812 500 kr
Balanserat resultat	-372 779 kr
Årets resultat	-35 956 kr
Summa	**143 653 765 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras för:

I ny räkning balanseras	143 653 765 kr
Summa	**143 653 765 kr**

ank=20220630-20220701103852

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2021 1 jan-31 dec	2020 1 jan-31 dec
Hyresintäkter	2,3	19,9	16,8
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-13,5	-11,4
Underhållskostnader		-0,5	-2,4
Fastighetsskatt		-0,4	-0,5
Driftnetto		**5,5**	**2,5**
Central administration	5,6	-3,7	-2,7
Finansiella intäkter		0,0	0,2
Finansiella kostnader	7	-5,2	-5,4
Summa		**-8,9**	**-7,9**
Förvaltningsresultat		**-3,4**	**-5,4**
Avskrivningar		-6,4	-4,8
Resultat före skatt		**-9,8**	**-10,2**
Uppskjuten skatt	8	1,4	-
Årets resultat		**-8,4**	**-10,2**

anr=20220630;20220701038S3

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2021 31 december	2020 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	309,0	289,1
Summa materiella anläggningstillgångar		**309,0**	**289,1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	13	1,7	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1,7**	**-**
Summa anläggningstillgångar		**310,7**	**289,1**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	18		
Hyresfordringar	14	0,8	2,4
Övriga fordringar		4,1	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,1	1,2
Summa kortfristiga fordringar		**5,0**	**3,9**
Kassa och bank	19	25,2	31,2
Summa omsättningstillgångar		**30,2**	**35,1**
Summa tillgångar		**340,9**	**324,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Aktiekapital		7,5	5,0
Övrigt tillskjutet kapital		144,1	96,3
Balanserad vinst inklusive årets resultat		-27,5	-19,1
Summa eget kapital		**124,1**	**82,2**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	13	0,3	-
Summa avsättningar		**0,3**	**-**
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut	12	205,0	185,0
Övriga långfristiga skulder		-	20,0
Summa långfristiga skulder		**205,0**	**205,0**
Kortfristiga skulder	21		
Leverantörsskulder		3,6	4,2
Skatteskulder		0,3	0,2
Övriga kortfristiga skulder		1,5	26,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6,1	6,1
Summa kortfristiga skulder		**11,5**	**37,0**
Summa eget kapital och skulder		**340,9**	**324,2**

ank=20220630-20220701038S4

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-01-01	5,0	96,3	-8,9	92,4
Årets resultat	-	-	-10,2	-10,2
Eget kapital 2020-12-31	**5,0**	**96,3**	**-19,1**	**82,2**
Nyemission	2,5	47,8	-	50,3
Årets resultat	-	-	-8,4	-8,4
Eget kapital 2021-12-31	**7,5**	**144,1**	**-27,5**	**124,1**

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103855

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2021 1 jan-31 dec	2020 1 jan - 31 dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2,1	2,3
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4,5,6	-2,5	-2,5
Rörelseresultat		-0,4	-0,2
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag			-
Finansiella intäkter		0,4	-
Finansiella kostnader	7		-
Resultat efter finansiella poster		-0,0	-0,2
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		-	-
Resultat före skatt		-0,0	-0,2
Skatt på årets resultat	8	0,0	-
Årets resultat		-0,0	-0,2

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701038S6

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2021 31 december	2020 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	100,1	100,1
Uppskjuten skattefordran		0,0	-
Långfristiga koncernfordringar		19,9	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**119,9**	**100,1**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	18		
Fordringar hos koncernföretag		31,3	0,8
Övriga kortfristiga fordringar		0,0	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,0	0,5
Summa kortfristiga fordringar		**31,3**	**1,3**
Kassa och bank	19	0,1	26,0
Summa omsättningstillgångar		**31,4**	**27,3**
Summa tillgångar		**151,3**	**127,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7,5	5,0
Summa bundet eget kapital			**5,0**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		143,7	96,3
Årets resultat		-0,0	-0,4
Summa fritt eget kapital		**143,7**	**95,9**
Summa eget kapital		**151,2**	**100,9**
Kortfristiga skulder	20		
Leverantörsskulder		-	0,6
Skatteskulder		-	-
Skulder till koncernföretag		-	-
Övriga kortfristiga skulder		0,0	25,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0,1	0,2
Summa kortfristiga skulder		**0,1**	**26,5**
Summa eget kapital och skulder		**151,3**	**127,4**

ank=20220630-20220701038857

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 15)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	5,0	96,3	-0,2	101,1
Årets resultat	-	-	-0,2	-0,2
Eget kapital 2020-12-31	**5,0**	**96,3**	**-0,4**	**100,9**
Nyemission	2,5	47,8	-	50,3
Årets resultat	-	-	-0,0	-0,0
Eget kapital 2021-12-31	**7,5**	**144,1**	**-0,4**	**151,2**

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701038558

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		1,8	-0,2	-0,4	-0,2
Erhållen ränta		0,0	-	0,4	-
Erlagd ränta		-5,4	-5,0	-	-
Betald/erhållen skatt	8	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3,6	-5,2	-0,0	-0,2
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-1,2	2,6	-49,8	-0,4
Ökning + /minskning – av rörelseskulder		-25,2	25,5	-26,4	24,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-30,0	22,9	-76,2	24,2
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag	9	-	-	-	-
Lämnade aktieägartillskott	11	-	-	-	-
Investeringar i fastigheter	10	-26,3	-9,0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26,3	-9,0	-	-
Finansieringsverksamheten					
Aktiekapital vid bolagsbildning		-	-	-	-
Nyemission		50,3	-	50,3	-
Aktieägartillskott		-	-	-	-
Upptagande av lån		-	-	-	-
Amortering av lån		-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50,3	-	-	-
Periodens kassaflöde		-6,0	13,9	-25,9	24,2
Kassa och bank vid årets ingång		31,2	17,3	26,0	1,8
Kassa och bank vid årets utgång	19	25,2	31,2	0,1	26,0

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103859

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 1 jan-31 dec	2020 1 jan-31 dec
Antal fastigheter	1	1
Uthyrningsbar area, kvm	12 782	13 330
Hyresvärde, MSEK	19,9	30,1
Hyresduration, år	4	0,6
Förvaltningsfastigheter, MSEK	309,0	289,1
Driftnetto, MSEK	5,5	2,5
Direktavkastning, %	1,2	1,2
Överskottsgrad, %	28	15
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	58	56
Uthyrningsgrad area, %	58	39
Finansiella nyckeltal		
Medelränta kreditinstitut, %	2,43	2,57
Kapitalbindning, år	2,3	2,9
Räntetäckningsgrad, gånger	-	-
Belåningsgrad, %	50,6	64,4
Soliditet, %	36,4	25,3
NAV-värde, %	86,2	85,7

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630_20220701038600

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Forskaren HoldCo AB, org.nr: 559191-6977, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm.

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

Bolaget registrerades 18 januari 2019 och verksamheten startade i samband med första fastighetsförvärvet den 5 april 2019.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2021.

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

Grunder för redovisningen

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens *allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och* koncernredovisning (K3).

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50 procent av röstetalet.

Kritiska bedömningar och antaganden

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med årliga värdeminskningsavdrag.

Förvärv

Dotterföretag är företag där moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande i. Samtliga bolag, vilka ägs direkt eller indirekt av Estea Forskaren HoldCo 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 Forskaren HoldCo AB och de företag i vilka *moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande* inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, *elimineras 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. 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 vidaredebiterats till hyresgästerna som hyrestillägg.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103861

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 ägarlånet. 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.

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 Forskaren HoldCo AB finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning. Samtliga av dessa leasingavtal betraktas som operationella och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med tillägg direkt hänförliga förvärvsutgifter och avdrag för avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar
Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Finansiella instrument
Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolaget betraktar hyresfordringar, vissa övriga fordringar, och upplupna intäkter samt kassa och bank som finansiella tillgångar och skulder till kreditinstitut, ägarlån, leverantörsskulder, vissa övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde i enlighet med Årsredovisningslagen. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Kortfristiga fordringar
I koncernen återfinns framför allt hyresfordringar, 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, ägarlån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. 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 förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas uppskjuten skatt till det värde den har åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt.

ank=20220630-20220701030862

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.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET

Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med de angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2021 uppgick till 19,9 (16,8) MSEK. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg med 2,0 (2,4) MSEK, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader.

	Koncernen	
Hyresintäkter, MSEK	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	17,9	14,4
Hyrestillägg	2,0	2,4
Summa hyresintäkter	**19,9**	**16,8**

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 19,9 (13,2) MSEK. I årshyran ingår hyrestillägg i enlighet med avtal. I koncernens kommersiella hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 58 (56) procent. Inga hyresersättningar av engångskaraktär har erhållits.

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 3 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare
Samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal och redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter baserade på befintliga hyresavtal vid periodens slut. Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 0,1 MSEK.

Avtalade hyresintäkter, MSEK	2021	2020
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	3,1	18,8
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	9,1	8,0
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	7,7	-
Summa hyresintäkter	**19,9**	**26,8**

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

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 14,4 (14,6) MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I några få 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. Driftkostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 13,5 (11,4) MSEK och kostnader för underhåll till 0,5 (2,4) 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. Verksamhetsårets kostnad för fastighetsskatt var 0,4 (0,5) MSEK.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,1 (0,1) MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Ingen ersättning utöver revision har utbetalts.

	Koncernen		Moderbolaget	
Ersättning och arvode	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ersättning för revision	0,1	0,1	0,1	0,1
Ersättning utöver revision	-	-	-	-
Summa	**0,1**	**0,1**	**0,1**	**0,1**

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103863

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Under år 2021 har moderbolaget Estea Forskaren HoldCo AB:s styrelse bestått av 3 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. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 2,1 (2,0) MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 7 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
Finansiella kostnader	**2020**	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-5,2	-5,4	-	-
Summa	**-5,2**	**-5,4**	**-**	**-**

NOT 8 SKATT

Inkomstskatten för Estea Forskaren HoldCo AB och dess dotterföretag är 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Redovisad skatt	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	1,4	-	0,0	-
Summa	**1,4**	**-**	**0,0**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning av aktuell och uppskjuten skatt, MSEK	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	-9,8	-10,2	-0,0	-0,2
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	1,7	-2,2	0,0	-
Ej avdragsgilla kostnader / skattepliktiga intäkter	0,0	2,2	-	-
Skatt på temporära skillnader i byggnad	-0,3	-	-	-
Redovisad skattekostnad	**1,4**	**-**	**0,0**	**-**
Effektiv skatt	*14,3%*	*0%*	*0%*	*0%*

ank=20220630;20220701038864

NOT 9 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Uppgift om övriga i koncernen ingående bolag återfinns i tabell nedan. Utförlig information om dessa bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Vid utgången av räkenskapsåret äger moderbolaget till 100 procent dotterbolaget Estea Forskaren PropCo AB. Totalt består koncernen av två bolag.

Andelar i koncernföretag, MSEK	2021	2020
Ingående balans	100,1	100,1
-Förvärv	-	-
-Aktieägartillskott	-	-
Utgående balans	100,1	100,1

			Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde, MSEK
Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	21-12-31	21-12-31	21-12-31
Estea Forskaren PropCo AB	559191-6985	Stockholm	500	100%	100,1
Summa andelar i koncernföretag					100,1

ank=20220630-20220701103865

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bokfört värde, MSEK	År 2021	År 2020	Antal
Fastigheter 1 januari	289,1	284,9	1 (1)
+ Förvärv av fastigheter	-	-	- (-)
+ Ny- till- och ombyggnation	26,3	9,0	- (-)
+/- Periodens avskrivningar	-6,4	-4,8	-(-)
Bokfört värde 31 december	309,0	289,1	1 (1)

Taxeringsvärden, MSEK	2021	2020
Byggnader	73,0	73,0
Mark	15,0	15,0
Summa taxeringsvärde	88,0	88,0

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningstid
Byggnader	50 år

Verkligt värde fastigheter	2021-12-31	2020-12-31
Forskaren 1	440,0	369,0
Utgående balans	440,0	369,0

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. Koncernens fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter och är redovisade till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med årliga värdeminskningsavdrag.

Årets investeringar
Koncernen har under år 2021 investerat 26,3 (9,0) MSEK i fastigheten.

Värdering
På bokslutsdagen har Fastigheten värderats internt till 450 MSEK. Den interna värderingen har baserat på en initial direktavkastning om 2,6 (2,3) procent och en direktavkastning på sista årets driftnetto om 5,25 (5,50) procent.

NOT 11 EGET KAPITAL

Aktiekapital
Aktiekapitalet var per 31 december 2021 fördelat på 100 000 aktier. Bolaget har vid årets slut 11 aktieägare där M.G.A Holding AB, org.nr 556278-9718, är största aktieägare med en ägarandel om 30,0 procent. Aktierna har ett kvotvärde om 50 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 7,5 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 143,7 (95,9) MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen
Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat uppgick vid årets slut till 116,6 (77,2) MSEK.

Eget kapital
Förändring av eget kapital för koncern finns beskrivet på sidan 13 och för moderbolaget på sidan 16.

NOT 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH ÄGARLÅN

Skulder till kreditinstitut
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 205,0 MSEK och klassificeras i sin helhet som långfristig då förfallotiden infaller efter 12 månader. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 2,43 (2,57) procent och är amorteringsfritt.

I låneförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet förfaller till återbetalning.

	Koncernen		Moderbolag	
Låneförfallostruktur	2021	2020	2021	2020
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	-	-	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen	205,0	185,0	-	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Summa	205,0	185,0	-	-

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)	Koncernen 2021	2020	Moderbolaget 2021	2020
Skatt hänförlig till temporära skillnader				
Hänförligt till underskottsavdrag	1,7	-	-	-
Hänförligt till byggnad	-0,3	-	-	-
Hänförligt till övriga temporära skillnader	-	-	-	-
Vid årets utgång	1,4	-	-	-

ank=20220630-20220707103866

Underskottsavdrag
Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2021 till 18,3 (9,6) MSEK.

NOT 14 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar är i sin helhet hänförligt till de fastighetsägande bolagen i koncernen.

	Koncernen		Moderbolag	
Hyresfordringar	2021	2020	2021	2020
Hyresfordringar	0,8	2,4	-	-
Osäkra hyresfordringar	-	-	-	-
Summa hyresfordringar	**0,8**	**2,4**	-	-

	Koncernen		*Moderbolag*	
Åldersfördelning	2021	2020	2021	2020
Ej förfallna hyresfordringar	-	2,4	-	-
>60 dagar	0,8	-	-	-
Summa hyresfordringar	**0,8**	**2,4**	-	-

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna räntor	1,3	1,3	-	-
Förskottsbetalda hyror	2,4	4,4	-	-
Övriga interimsskulder	2,4	0,4	0,1	0,1
Summa	**6,1**	**6,1**	**0,1**	**0,1**

NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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

	Koncernen		Moderbolag	
Ställda säkerheter	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar	185,0	185,0	-	-
Summa	**185,0**	**185,0**	-	-

Moderbolagets borgensåtagande avser i sin helhet borgensåtagande för dotterbolagens, vid var tid utestående, banklån.

	Moderbolag	
Eventualförpliktelser	2021	2020
Borgen för dotterbolag	185,0	185,0
Summa	**185,0**	**185,0**

NOT 17 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern
Estea Forskaren HoldCo AB har en närståenderelation med sitt dotterföretag. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Forskaren HoldCo AB uppgick till 2,1 (2,3) MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterföretag.

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

NOT 18 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar 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 19 KASSA OCH BANK

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	2021	2020	2021	2020
Kassa och bank	25,2	31,2	0,1	26,0
Summa	**25,2**	**31,2**	**0,1**	**26,0**

NOT 20 FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen är framför allt utsatt för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens styrelse ansvarar ytterst för hur de finansiella riskerna skall hanteras. Koncernens enskilt största finansiella risk utgörs av finansiella fordringar och lån. Därutöver har koncernen kassa och bank, hyresfordringar, vissa fordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar samt leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och upplupna kostnader som finansiella skulder.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630;20220701038667

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som påverkas av finansiell riskhantering. Samtliga finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument, MSEK	2021	2020
Tillgångar		
Hyresfordringar	0,8	2,4
Övriga fordringar	4,1	0,3
Upplupna intäkter	-	-
Kassa och bank	25,2	31,2
Summa Tillgångar	**30,1**	**33,9**
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	185,0	185,0
Leverantörsskulder	3,6	4,2
Övriga kortfristiga skulder	1,5	26,5
Upplupna kostnader	3,8	0,4
Summa skulder	**193,9**	**216,1**

NOT 21 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Estea har efter räkenskapsårets utgång hyrt ut 1397 kvm till en befintlig hyresgäst (Aventure). Årligt hyresvärde om 4 mkr. Kontraktslängd 8,5 år. Tillträde 1 december år 2022.

NOT 22 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står (kr):	
-Balanserat resultat	-
-Överkursfond	53 812 500
-Aktieägartillskott	90 250 000
-Balanserat resultat	-372 779
-Årets resultat	-35 956
Summa	**143 653 765**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	143 653 765
Summa	**143 653 765**

ank=20220630-20220701103868

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i linje med god redovisningssed och i enlighet med årsredovisningslagen. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2022. Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.

Styrelsen i Estea Forskaren HoldCo AB

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats. Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

ank=20220630-20220701103869

ORDLISTA OCH DEFINITIONER

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

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. presenterar vissa nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras enligt Årsredovisningslagen eller av Bokföringsnämndens allmänna råd då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

Till följd av de nya riktlinjerna har gjort en översyn av definitionerna. Eftersom beräkningen av alternativa nyckeltal kan skilja sig mot mått som används av andra företag kan jämförbarhet mot andra företag i dessa mått saknas.

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning
Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas anskaffningsvärden.

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

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter avser fastigheter som ägs för att generera löpande avkastning. Förvaltningsfastigheternas redovisas till koncernens anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar.

Hyresduration
Summan av antal månader som kvarstår, i befintliga hyresavtal, till hyresavtalens upphörande eller förlängning i förhållande till antal hyresavtal. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen.

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

Uthyrningsbar area
Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

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

Finansiella begrepp

Belåningsgrad
Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas anskaffningsvärde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Beräkningen tar inte hänsyn till att fastigheternas marknadsvärde kan både överstiga och understiga det redovisade värdet i balansräkningen.

Kapitalbindning
Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering.

Medelränta kreditinstitut
Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder exklusive ägarlån vid periodens utgång.

NAV-värde (Net Asset Value), %
En teoretisk beräkning av aktieägarnas andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena (koncernens fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar) och skulderna.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet.

Soliditet
Redovisar eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

Transaktion 09222115557469565186 Signerat DE, JER, JB, OW

ank=20220630-20220701103870

Verifikat

Transaktion 09222115557469565186

Dokument

Årsredovisning 2021 Estea Forskaren HoldCo AB
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2022-05-18 14:35:46 CEST (+0200) av Marta Laurell (ML)
Färdigställt 2022-05-19 14:56:55 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 2022-05-18 18:33:20 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Eriksson Rydermark"
Signerade 2022-05-18 15:25:03 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 2022-05-18 16:07:31 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oskar Wall"
Signerade 2022-05-19 14:56:55 CEST (+0200)

ank=20220630-20220707103871

Verifikat

Transaktion 09222115557469565186

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

20221104021 13

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare lämnad revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Forskaren HoldCo AB, org.nr 559191-6977.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Forskaren HoldCo AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-27.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och koncernredovisning och återfinns på sidorna 1–4. Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen.

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

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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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.

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 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 årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga,

Penneo dokumentnyckel: 0022I-SF7JH-17G13-4H2CI-457H5-AEMNV

20221104021114

modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock

kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Forskaren HoldCo AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 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 revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 0O22I-SF7JH-17G13-4H2CL-457H5-AEMNV

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20221104021115

Oskar Wall
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19750603xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-05-19 12:57:48 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 0O22I-5F7JH-17G13-4H2CL-457H5-AEMNV

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes:

Annel Kjellander
Annel Kjellander
073-0210040

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det orginella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**