20240703180

Årsredovisning

för

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

559226-2892

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Fastställelseintyg

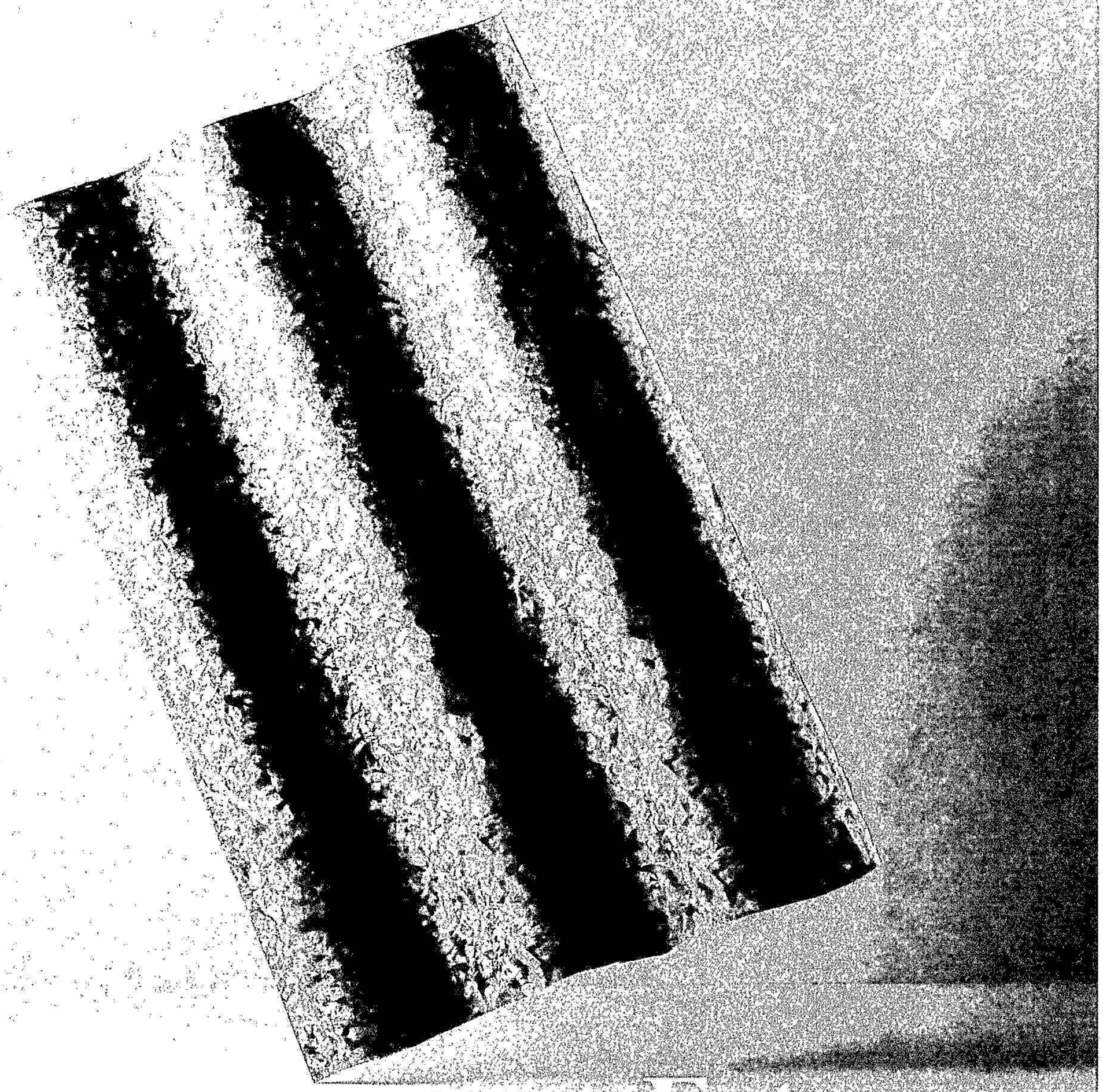
Undertecknad styrelseledamot i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-27 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-27

Johan Eriksson
Styrelseledamot

20220705181

Årsredovisning



Estea

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

20240702231882

Innehållsförteckning

Året 2023 i korthet 3
Detta är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) 4
VD har ordet 5

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Förvaltningsberättelse 6
Händelser efter balansdagen 7
Finansiering 8
Kapitalandelsbevisen i korthet 9
Fastighetsbeståndet 11
Värdering fastigheter 12
Risker och osäkerhetsfaktorer 13
Information om hållbarhet 15
Bolagsstyrningsrapport 17
Förslag till vinstdisposition 18

FINANSIELLA RAPPORTER
Resultaträkning för koncernen 19
Balansräkning för koncernen 20
Förändring av eget kapital i koncernen 21
Kassaflödesanalys för koncernen 22
Resultaträkning för moderbolaget 23
Balansräkning för moderbolaget 24
Förändring av eget kapital i moderbolaget 25
Kassaflödesanalys moderbolaget 26
Redovisningsprinciper och noter 27
Årsredovisningens undertecknande 44
Revisionsberättelse 45

ÖVRIG INFORMATION
Nyckeltal 48
Fastighetsförteckning 49
Ordlista och definitioner 50
Finansiella mått som inte definieras av IFRS 52
Kalendarium 53
Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 6 till 44.

20240702231823

ÅRET 2023 I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 178,2 (155,5) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 128,6 (116,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet för avvecklad verksamhet var -20,3 (jmf 35,7) MSEK. Minskat förvaltningsresultat beror främst på ökade räntekostnader och även ökade centrala administrationskostnader.
- Värdeförändringar på koncernens fastigheter har påverkat resultatet med -644,0 (22,5) MSEK.
- Omvärdering av kapitalandelslån har påverkat resultatet med 569,6 (395,4) MSEK.
- Resultat efter skatt var -109,7 (386,4) MSEK, varav -25,6 (4,0) belöper på innehav utan bestämmande inflytande.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -43,3 (-23,3) MSEK.
- Investeringar i nya och befintliga fastigheter uppgick till 266,3 (409,4) MSEK.
- Fastigheternas verkliga värde inklusive försäljningskostnader uppgick vid periodens slut till 2 767,0 (3 350,8) MSEK. Se not 3.
- NAV-värdet som belöper på kapitalandelslån serie A uppgick vid periodens slut till 57,5 (111,3) procent. NAV-värdet baseras på fastigheternas redovisade värden, se även definition sidan 51.
- De kommersiella hyresavtalen har en genomsnittlig hyresduration (WAULT) om 9,2 (9,6) år.
- Fonden tecknade i december 2023 avtal om att avyttra samtliga fastigheter till fonden Slättö Core+. Köpeskillingen för fastigheterna erläggs huvudsakligen med nyemitterade aktier i Slättö Core+.

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	178,2	155,5
Driftnetto	128,6	116,3
Förvaltningsresultat	-20,3	35,7
Totalresultat	-109,7	386,4
Förvaltningsfastigheter	2 767,0	3 350,8
Skulder till kreditinstitut	1 996,2	2 006,6
Emitterat kapitalandelslån	1 252,2	1 252,2
Eget kapital	385,5	491,7
Balansomslutning	2 848,1	3 579,3

Nyckeltal (för definition se sid 50-51)		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	96
Överskottsgrad, %	72,1	75
Hyresvärde, MSEK	183,5	159,2
Hyresduration, år	9,16	9,6
Direktavkastning, %	5,7	4,7
Medelränta kreditinstitut, %	6,0	3,16
Belåningsgrad, %	72,1	59,9
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	0,8	1,6
Justerad soliditet, %	25,5	39,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,0	4,0
NAV-värde serie A, %	57,5	111,3
Marknadskurs kapitalandelslån, %	27,0	72,6

20240702231884

DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) etablerades i december 2019. Inriktningen är att långsiktigt, direkt och indirekt, äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige. Målsättningen är att över tid bygga upp en större fastighetsportfölj med en tydlig inriktning som genererar en förutsägbar och stabil avkastning.

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 periodens 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

Det är omvälvande tider i fonden. Det tredje kvartalet meddelande vi att de kraftigt höjda räntorna haft en negativ påverkan på fonden, som med en hög andel finansiering med kort bindningstid fick se räntetäckningsgraden sjunka under 1. Utvecklingen har varit tydlig under en tid varför ansträngningar gjorts för att förbättra likviditeten i fonden.

Huruvida den ekonomiska utvecklingen kommer att resultera i de styrräntesänkningar som marknaden har förhoppningar om under 2024 är ännu för tidigt att säga. Det ger fortsatt höga finansieringskostnader att förhålla sig till under en mer långvarig period.

Mot bakgrund av detta har styrelsen i fonden tillsammans med externa rådgivare utrett ett flertal åtgärdsförslag, varav bland annat styckvisa fastighetsförsäljningar och nyemissioner har analyserats. Detta arbete resulterade i att vi i december kunde meddela att fonden ingått ett avtal om försäljning av hela fastighetsportföljen till Slättö Core+, en välrenommerad och kapitalstark fastighetsfond.

Försäljningen innebär flera fördelar i en utmanande tid. Dels är de mer akuta finansiella orosmolnen om inte undanröjda så minimerade, dels ingår fastighetsportföljen i en mer väldiversifierad och finansiellt starkare fond där identifierade utvecklingsmöjligheter i portföljen har möjlighet att realiseras. Genom att ersätta fastighetstillgångar med en investering i Slättö Core+ kvarstår möjligheten att vara med i en potentiell positiv vändning på fastighetsmarknaden. Utöver detta minimeras enligt vår analys fondens förlust genom att „bytesaffären„ inte kräver likviditet hos köpande bolag, Slättö Core+, till skillnad mot en mer traditionell försäljning.

För fondandelsägare i Estea Omsorgsfastigheter blir den praktiska skillnaden liten. Fondandelarna är fortsatt noterade på Nasdaq Stockholm och kan handlas enligt sedvanliga principer och förvaras i vanliga depåer, så som ISK, kapitalförsäkringar och tjänstepensionsskal. Överenskommelsen omfattar därtill vissa prisskyddsmekanismer som Estea Omsorgsfastigheter erhåller vilket bidrar till trygghet i värderingen.

Som ett led i affären genomfördes ett skriftligt förfarande där fondens fondandelsägare röstade om föreslagen struktur och transaktion. Vi är tacksamma för den stora uppslutningen där fondandelsägare som representerar närmare 60 procent av kapitalandelslånet deltog. Av dessa gav närmare 99 procent sitt godkännande. Således fanns ett stort stöd för affärens genomförande.



Exponeringen i Estea Omsorgsfastigheter kommer initialt att vara koncentrerad till Slättö Core+ samt viss kassa. Det kommer även fortsättningsvis, i enlighet med fondvillkoren, kunna ske direkta och indirekta investeringar i andra fastigheter och fastighetsbolag och innehavet i Slättö Core+ kan avyttras när som om detta bedöms fördelaktigt för andelsägarna och köpare hittas. Fonden behåller genom affären en exponering mot samhällsfastigheter, ett segment som har fortsatt starkt demografiskt stöd och stor del skattefinansierade, finansiellt starka hyresgäster, och får därtill en utökad diversifiering till andra fastighetsslag. Ränteutbetalning från Estea Omsorgsfastigheter är fortsatt pausad. I Slättö Core+ finns dock en uttalad ambition om en utdelning, vilket på sikt kan möjliggöra hel eller delvis återupptagen räntebetalning på fondandelar i Estea Omsorgsfastigheter.

Än finns det utmaningar och osäkerhetsfaktorer på fastighetsmarknaden. Med de krafttag som vi tagit i fonden känner vi oss dock väl rustade för framtiden.

Magnus Nordholm,
VD Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

20240702131886

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org.nr 559226-2892, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) etablerades i december 2019. Inriktningen är att långsiktigt, direkt och indirekt, äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige. Målsättningen är att över tid bygga upp en större fastighetsportfölj med en tydlig inriktning som genererar en förutsägbar och stabil avkastning. 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 direkt och indirekt 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 direkt och indirekt äga och förvalta fastigheter. För att uppnå detta prioriteras investeringar i fastigheter av tekniskt god kvalitet med en bra sammansättning av hyresgäster.

Övergripande investeringsfokus
Fonden ska företrädesvis göra investeringar i fastigheter och projektfastigheter belägna inom Norden samt i fastighetsägande bolag eller andra alternativa investeringsfonder med sin huvudsakliga verksamhet i Sverige. Investeringarna ska vara de för Fonden bäst lämpade vid vart aktuellt tillfälle utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.

Ägare
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Estea AB, org.nr 556321-1415. Sedan verksamheten startade har ägarna tillskjutit aktieägartillskott om 2,5 MSEK. Primedi AB, org.nr 556662-6619 med säte i Stockholm har bestämmande inflytande i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen ingår totalt 60 bolag, varav 15 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 17.

Resultat 2023
Hyresintäkterna uppgick under året till 178,2 (155,5) MSEK. Driftnettot uppgick till 128,6 (116,3) MSEK. Förvaltningsresultatet för avvecklad verksamhet var -20,3 (35,7) MSEK. Minskat förvaltningsresultat beror främst på ökade räntekostnader och även ökade centrala administrationskostnader. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med -644,0 (22,5) MSEK och omvärdering av kapitalandelslånet påverkade resultatet med 569,6 (395,4) MSEK. Periodens totalresultat efter skatt uppgick till -109,7 (386,4) MSEK.

Finansnetto
Koncernens finansnetto uppgick till-148,1(-101,3) MSEK. Det består främst av ränta på skulder till kreditinstitut med -97,3 (-51,2) MSEK som avser avvecklad verksamhet och ränta på kapitalandelslån med –50,8 (-50,7) MSEK som avser kvarvarande verksamhet. Räntekostnader på skulder till kreditinstitut har ökat med 46,1 MSEK och beror främst på höjd ränta. Medelräntan på skulder till kreditinstitut uppgick under perioden till 6,0 (3,16) procent. Räntekostnader på kapitalandelslån löper till fast ränta och är oförändrad. Ränteintäkter för perioden uppgick till 0,6 (0,7) MSEK.

Investeringar
Under verksamhetsåret har koncernen investerat totalt 266,3 (409,5) MSEK i fastigheter, varav 26,6 (293,4) MSEK avser förvärv och 239,7 (116,1) MSEK är investeringar i befintliga fastigheter. Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 2 767,0 (3 350,8) MSEK.

Kassaflöde
Verksamhetsårets kassaflöde uppgick till –101,8 (-110,4) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -11,5 (30,5) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -40,5 (-23,2) MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -81,4 (-346,3) MSEK samtidigt så minskade upplåning från finansieringsverksamheten kassaflödet med -6,1 (205,6) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 6,2 (108,0) MSEK.

Förväntad framtida utveckling
Den senaste tidens räntehöjningar har för oss likt andra fastighetsbolag haft en betydande negativ inverkan på vår verksamhet. Genom försäljningen och vårt påföljande delägande i Slättö Core+ blir Estea Omsorgsfastigheter delägare i en större och diversifierad fastighetsportfölj som har goda förutsättningar att utvecklas väl de kommande åren. Detta är en strategisk förflyttning och vår bedömning är vidare att den finansiella stabiliteten för Estea Omsorgsfastigheter efter affärens genomförande kommer att förbättras jämfört med idag.

20240702318987

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det skriftliga förfarandet där samtliga av fondens registrerade andelsägare i den noterade andelsklassen kallades för att godkänna vissa förtydliganden i fondvillkoren, så som kring vad fondens investeringar kan innefatta, där bland annat alternativa investeringsfonder adderades, slutfördes under januari med utfallet att föreslagna förändringar godkändes. Investerare som representerade 58,96 procent av de noterade fondandelarna deltog varav 98,66 procent godkände förslaget, 0,66 procent avslog förslaget och 0,68 procent avstod från att rösta. Vidare slutfördes försäljningen av fondens fastighetsportfölj genom att fonden Slättö Core+ förvärvade samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB. Slättö Core+ tillträdde portföljen den 22 februari.

20240702318888

FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut 45 (45) fastigheter till ett värde om 2 767,0 (3 350,8) MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastigheter genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad
För koncernen är direkt och indirekt fastighetsinnehav 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 26,98 (72,55) procent av nominellt värde motsvarande 271,2 (729,3) 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 långivaren få rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid.

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1 996,2 (2 006,6) MSEK varav 1 437,4 (690,3) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader. Under året har koncernen amorterat totalt -137,6 8 (62,1) MSEK och utökat lånen med 128,0 (246,7) MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 6,0 (3,16) procent med en räntebindningstid om 0,7 (0,3) år. Räntebärande skulder till kreditinstitut klassificeras som skulder som är direkt hänförbara med tillgångar som innehav för försäljning.

Fortsatt drift
Styrelsen ser inga hinder för fortsatt drift. Bolaget har frånträtt samtliga fastigheter den 22 februari 2024 till Slättö Core+. Bolaget har med försäljningen säkrat likviditet och hanterat de lån som förfaller inom 12 månader till kreditinstitut.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 70,1 (59,9) procent. Efter frånträdet av fastighetsportföljen kommer inga externa skulder till kreditinstitut att finnas.

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 SE0013513801.

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 innehas 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 periodens slut värderade till 271,2 (729,3) 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 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 periodens slut värderade till 70,6 (182,1) 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 2023 uppgick till 26,98 (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 2022 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 procents 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 långivare på avstämningsdagen. Har långivare genom ett kontoförande institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långivaren 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

20240702231890

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.

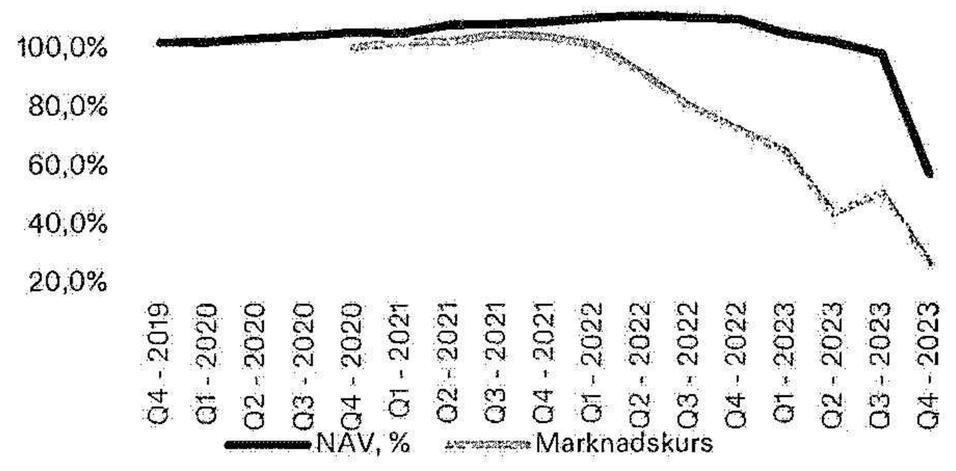
Fondvillkor
I december 2023 genomfördes ett skriftligt förfarande avseende fondvillkoren där samtliga av fondens registrerade andelsägare i den noterade andelsklassen kallades för att godkänna vissa förtydliganden i fondvillkoren, så som kring vad fondens investeringar kan innefatta, där bland annat alternativa investeringsfonder adderades. Denna slutfördes under januari med utfallet att föreslagna förändringar godkändes. Investerare som representerade 58,96 procent av de noterade fondandelarna deltog varav 98,66 procent godkände förslaget, 0,66 procent avslog förslaget och 0,68 procent avstod från att rösta. Vidare slutfördes försäljningen av fondens fastighetsportfölj genom att fonden Slättö Core+ förvärvade samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB. Slättö Core+ tillträdde portföljen den 22 februari.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis
Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 4,00 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 -50,8 (-50,8) MSEK har belastat koncernens resultat. Koncernens egna kapital uppgick till 385,6 (491,7) MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Kursen
Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så kallat „clean price„. Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren fortfarande är 10 000 kronor per kapitalandelsbevis. Slutkursen vid periodens utgång var 26,98 (72,55) 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 periodens utgång beräknat till 57,5 (111,3) 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.



NAV jämfört med utvecklingen i kursen för Estea Omsorg Fondandel.

20240702131890

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheter
Vid utgången av perioden ägde koncernen 45 (45) fastigheter. 40 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. Under perioden tecknades ett avtal om försäljning av samtliga fastigheter och bolag i koncernen, förutom koncernmoderbolaget, till Slättö Core+. Vid periodens utgång klassas samtliga fastigheter som tillgångar som innehas för försäljning. Se ytterligare info under not 3.

Den totala uthyrningsbara arean uppgick vid periodens slut till 85 705 kvm. 81,3 procent av ytan utgörs av kommersiella lokaler och 18,7 procent av bostäder med vårdprofil. 83,1 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella hyresgäster och 16,9 procent från privata hyresrättsinnehavare.

Fastighetsbeståndet i siffror per årsskiftet	Nyckeltal
Antal fastigheter, st	45 (45)
Totalt hyresvärde, mkr	183,5 (180,5)
Uthyrningsbar area, m²	85 705 (86 562)
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98 (96,9)
WAULT, år	9,2 (9,2)

Det finns inga vakanser i de kommersiella ytorna. När det gäller lägenheter finns det 53 (39) vakanta lägenheter vid periodens utgång. Ökningen av antalet vakanta lägenheter beror på att fastigheten Oxelbergen färdigställdes under sista kvartalet och ännu inte är fullt uthyrd.

Inga nya miljöcertifieringar har genomförts under perioden. Beståndet omfattar 17 certifierade fastigheter. Detta innebär att 65,1 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 nu inga större pågående nybyggnadsprojekt. Oxelbergen 1:5 i Norrköping, på vilken ett trygghetsboende uppförs, färdigställdes under sista kvartalet.

Fastighet	Total projektbudget	Varav investerat	Färdigställt
Oxelbergen 1:5 i Norrköping	176,7 MSEK	172,7 MSEK	Q4 2023

I Trygghetsboendet i Oxelbergen 1:5 har de första hyresgästerna flyttat in och det pågår marknadsföring och uthyrning av vakanta lägenheter.

Hyresgäster
Koncernens hyresgäster består i huvudsak av kommuner, privata vårdföretag samt privatpersoner.

Per årsskiftet kommer knappt 99 procent av intäkterna från de kommersiella lokalerna från hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel. Portföljen innehåller 277 lägenheter med vårdprofil som förhyrs av privatpersoner.

Attendo Sverige AB är fortsatt portföljens största hyresgäst vid årets slut och står för 18,4 (17,4) procent av den uthyrda kommersiella arean och 17,1 (16,7) procent av de kommersiella intäkterna.

Vardaga Nytida Omsorg AB står för 11,5 (11,2) procent av de kommersiella intäkterna och Borås Stad för 8,2 (8,0) procent.

Sammanställningen nedan omfattar de fem största hyresgästerna i portföljen sett till hyresvärde vid årets slut. De två översta på listan står tillsammans för nästan en tredjedel av de kommersiella intäkterna i portföljen. Alla hyresgästerna i listan står tillsammans för 52,5 procent av portföljens totala kommersiella intäkter.

Största hyresgäst	Andel av kommersiell area	Andel av kommersiella intäkter
Attendo Sverige AB	18,4%	17,1%
Vardaga Nytida Omsorg AB	10,3%	11,5%
Borås Stad	9,5%	8,2%
Redolaris AB	6,1%	8,0%
Silver Life Service AB	5,6%	7,7%

20240723 1891

20240702231892

Fastighetsvärdering

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sina fastigheter till bedömt verkligt värde. Koncernen skall minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsprinciper.

Per delårsboksluten under år 2023 har samtliga fastigheter värderats externt. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övriga data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet och grundas på framtida kassaflöde, 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.

Fastighetsvärdet är upptaget till verkligt värde inklusive försäljningskostnader om 2 767,0 MSEK. Se not 3 för mer information.

Verkligt värde, MSEK	År 2023	År 2022	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	**3 350,8**	**2 993,1**	**45 (37)**
+ Förvärv av fastigheter	26,6	293,4	1 (9)
+ Ny- till- och ombyggnation	239,7	116,1	-
+ Försäljning av fastigheter	-206,2	-74,2	1 (1)
+/- Värdeförändringar	-644,0	22,5	-
Fastighetsvärde 31 dec	**2 767,0**	**3 350,8**	**45 (45)**

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

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2023*	2022
Avkastningskrav, %		4,7
Kalkylränta, %		4,3-7,6
Inflation, %		4,0
Antaget driftnetto år 1, mkr		140,1
Långsiktig vakans, %		0,0-5,0

*Ej tillämpligt då fastigheterna är upptagna till verkligt värde inklusive försäljningskostnader.

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 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 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 investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att koncernen vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

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

20240702231893

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 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 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 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 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.

20240702231894

20240702231895

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 Esteas 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. 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. På Estea vet vi att framgång på sikt endast uppnås genom långsiktighet i såväl relationer som förvaltning och utveckling. Hållbarhetsaspekter ska beaktas i hela kedjan från screening av investeringsobjekt till viktiga värdeskapande insatser. Estea arbetar för att minimera hållbarhetsrisker och negativa konsekvenser som uppstår till följd av verksamheten, som stöds av vår Policy för integrering av hållbarhetsrisker/Due Dilligence Policy. Likaledes verkar vi för att Estea ska vara en trygg och stabil arbetsplats och att bidra positivt till samhället.

Esteas hållbarhetsarbete drivs av våra kärnvärden:

- Ansvar
- Långsiktighet
- Entreprenörskap
- Värdeskapande

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 i de globala målen för hållbar utveckling ser vi till att skapa ett meningsfullt arbete i våra fastighetsbestånd.

Esteas 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, mål 12: Hållbar konsumtion och produktion och mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald.

Mål 7: Hållbar energi för alla

Tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen är en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag som fattigdom, klimatförändringar och en inkluderande tillväxt. En stor del av jordens befolkning har inte tillgång till el, samtidigt som efterfrågan på energi globalt väntas öka med 37 procent till år 2040. Estea vill bidra till detta mål genom att arbeta med förbättrad energieffektivitet, hitta lösningar för förnybar energiförsörjning, arbeta med gröna hyresavtal med våra hyresgäster, samt ha ett medvetet och ansvarsfullt resande internt.

Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden. Estea vill bidra till detta mål genom aktivt arbete med nöjda hyresgäster i våra bostadsfastigheter. Detta genom att mäta nöjdheten hos våra hyresgäster, och utifrån resultatet kunna planera förbättringshöjande insatser. Genom att satsa på nöjda hyresgäster i trygga och trivsamma miljöer vill vi bidra till skapandet av hållbara städer och samhällen.

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 effektiv och att miljöpåverkan blir så liten som möjligt.

Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald
Hållbara ekosystem och biologisk mångfald är grunden för vårt liv på jorden. Att tillgodose mänsklighetens behov av livsmedel, energi, vatten, mineraler och råmaterial utan att skada den biologiska mångfalden och säkerställa hållbart nyttjande ekosystemtjänster är en avgörande utmaning för vår överlevnad. Estea vill aktivt stödja FN:s Globala Mål 15 genom att använda våra fastigheters ytor för att främja ökade grönytor och skapa miljöer som är gynnsamma för fåglar och insekter.

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

20240702318965

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. Hur processen för Due Dilligence går till stöds av årligen uppdaterad Policy för integrering av hållbarhetsrisker/ Due diligence-policy

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 realiseras och vilka konsekvenser det skulle få på fastigheternas värdeutveckling. Möjligheten till motverkande åtgärder för att minska effekten av en realiserad risk vägs in.

20240702231897

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Detta är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s („Bolaget„) bolagsstyrningsrapport avseende verksamhetsåret 2023, 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 Deposition 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 (kr):

-Balanserat resultat	439 007 431
-Årets resultat	409 357 192
Summa	**848 364 623**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	848 364 623
Summa	**848 364 623**

20240702231898

20240702231899

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	Avvecklad verksamhet 2023 1 januari - 31 december	2022 1 januari - 31 december
Hyresintäkter	2, 4,5	178,2	155,5
Fastighetskostnader	6		
Driftkostnader		-27,4	-32,8
Underhållskostnader		-22,0	-6,0
Fastighetsskatt		-0,2	-0,4
Driftnetto		**128,6**	**116,3**
Central administration	7, 8	-51,2	-30,1
Resultat från intresseföretag	15	-0,4	0,0
Finansiella intäkter/kostnader	10	-97,3	-50,5
Summa		**-148,9**	**-80,6**
Förvaltningsresultat		**-20,3**	**35,7**
Värdeförändringar	11		
Orealiserade värdeförändringar på derivat		-6,5	2,6
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		-644,0	22,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-9,9	3,5
Resultat före skatt		**-680,7**	**64,3**
Skatt	12	55,1	-19,7
Periodens resultat från avvecklad verksamhet		**-625,6**	**44,6**
Central administration		-2,9	-2,8
Finansiella intäkter/kostnader	10	-50,8	-50,8
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	11	569,6	395,4
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet		**515,9**	**341,8**
Årets resultat		**-109,7**	**386,4**

RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

	2023 1 januari – 31 december	2022 1 januari – 31 december
Årets resultat	-109,7	386,4
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**-109,7**	**386,4**
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-84,1	382,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-25,6	4,0
Summa totalresultat för perioden	**-109,7**	**386,4**

** Beloppen för 2022 och 2023 avser i all väsentlighet fastighetsverksamheten som har klassificerats som avvecklad verksamhet under Q4 2023. Hela resultatet för 2022 och 2023 presenteras därför som avvecklad verksamhet.*

20240702231900

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2023 31-dec	2022 31-dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	0,0	3 350,8
Nyttjanderättstillgång	5	0,0	40,7
Summa materiella anläggningstillgångar		**0,0**	**3 391,5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	0,0	0,3
Derivat	16	0,0	13,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0,0**	**13,6**
Summa anläggningstillgångar		**0,0**	**3 405,2**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	23	0,0	3,2
Kortfristiga fordringar	17	5,6	62,9
Kassa och bank		0,1	108,0
Summa omsättningstillgångar		**5,7**	**174,1**
Tillgångar som innehas för försäljning	3	**2 842,4**	-
Summa tillgångar		**2 848,1**	**3 579,3**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutande kapital		2,5	2,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat		352,3	436,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**355,3**	**439,5**
Innehav utan bestämmande inflytande		30,2	52,2
Summa eget kapital		**385,5**	**491,7**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	0,0	761,7
Kapitalandelslån	20	341,8	911,4
Leasingskuld	5	0,0	40,7
Uppskjuten skatteskuld	12	0,0	56,3
Summa långfristiga skulder		**341,8**	**1 770,0**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19	0,0	1 244,9
Övriga kortfristiga skulder	24	58,3	72,7
Summa kortfristiga skulder		**58,3**	**1 317,5**
Skulder som är direkt hänförbara med tillgångar som innehas för försäljning	3	**2 062,5**	-
Summa eget kapital och skulder		**2 848,1**	**3 579,3**

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

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 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**
Utgående Eget kapital 2022-12-31	**0,5**	**2,5**	**436,5**	**439,5**	**52,2**	**491,7**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**0,5**	**2,5**	**436,5**	**439,5**	**52,2**	**491,7**
Årets resultat januari-december 2023	-	-	-84,1	-84,1	-25,6	-109,7
Årets övriga totalresultat januari-december 2023	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	-84,1	-84,1	-25,6	-109,7
Transaktion med ägare						
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	3,5	3,5
Summa transaktion med ägare	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,5**	**3,5**
Eget kapital 2023-12-31	**0,5**	**2,5**	**352,3**	**355,3**	**30,2**	**385,5**

20240703131901

20240702 1902

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	Avvecklad verksamhet	
	2023	2022
Belopp i MSEK	12 mån	12 mån
	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	128,6	116,3
Central administration	-51,2	-32,9
Erhållen ränta	0,6	0,9
Erlagd ränta	-110,6	-101,1
Betald/erhållen skatt	-7,9	-6,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-40,5**	**-23,2**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	33,4	24,9
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-4,2	28,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten från avvecklad verksamhet	**-11,3**	**30,5**
Investeringsverksamheten		
Försäljning av fastigheter	185,0	74,2
Investeringar i fastigheter	-266,3	-409,4
Investeringar i intressebolag	-0,1	-0,4
Investeringar i derivat	0,0	-10,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten från avvecklad verksamhet	**-81,4**	**-346,3**
Finansieringsverksamheten		
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande	3,5	21,0
Upptagande av lån	128,0	246,7
Amorteringar av lån	-137,6	-62,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten från avvecklad verksamhet	**-6,1**	**205,6**
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	**-98,8**	**-110,2**
Central administration	-2,9	0,0
Periodens kassaflöde från kvarvarande verksamhet	**-2,9**	**0,0**
Periodens kassaflöde	**-101,8**	**-110,4**
Kassa och bank periodens ingång	**108,0**	**218,4**
Kassa och bank vid periodens utgång	**6,2**	**108,0**

* Beloppen för 2022 och 2023 avser i all väsentlighet fastighetsverksamheten som har klassificerats som avvecklad verksamhet under Q4 2023. Hela kassaflödet för 2022 och 2023 presenteras därför som avvecklad verksamhet.

20240702 1903

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning		34,2	24,4
Övriga externa kostnader		-51,1	-29,7
Rörelseresultat		**-16,9**	**-5,3**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	42,4	41,4
Finansiella kostnader	10	-52,1	-50,6
Resultat efter finansiella poster		**-26,5**	**-14,5**
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar på aktier	14	-147,5	-18,1
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån	11	569,6	395,4
Bokslutsdispositioner	9	13,8	18,4
Resultat före skatt		**409,4**	**381,2**
Skatt	12	0,0	-1,8
Periodens resultat		**409,4**	**379,4**
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Periodens totalresultat		**409,4**	**379,4**

RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022
Årets resultat	409,4	379,4
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	**409,4**	**379,4**

20240702231904

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2023 31 december	2022 31 december
TILLGÅNGAR	34		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	0,0	122,2
Fordringar hos koncernföretag	26	0,0	958,3
Uppskjutna skattefordringar	22	0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0,0**	**1 080,4**
Summa anläggningstillgångar		**0,0**	**1 080,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	28		
Fordringar hos koncernföretag		1 386,4	303,6
Övriga fordringar		2,5	10,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,1	0,2
Summa kortfristiga fordringar		**1 392,0**	**314,2**
Kassa och bank	29	**0,1**	**0,2**
Summa omsättningstillgångar		**1 392,1**	**314,4**
Summa tillgångar		**1 392,1**	**1 394,9**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	34		
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Summa bundet eget kapital		**0,5**	**0,5**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		439,0	56,5
Årets resultat		409,4	382,5
Summa fritt eget kapital		**848,4**	**439,0**
Summa eget kapital		**848,9**	**439,5**
Långfristiga skulder	31		
Kapitalandelslån	20	341,8	911,4
Summa långfristiga skulder		**341,8**	**911,4**
Kortfristiga skulder	31		
Leverantörsskulder		0,4	4,7
Skulder hos koncernföretag		143,1	30,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	58,3	8,9
Summa kortfristiga skulder		**201,5**	**44,0**
Summa eget kapital och skulder		**1 392,1**	**1 394,8**

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 14)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**0,5**	**2,5**	**436,5**	**439,5**
Årets resultat januari-december 2023	-	-	409,4	409,4
Årets övriga totalresultat januari-december 2023	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	**0,5**	**2,5**	**845,9**	**848,9**

20240702231905

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2023 1 januari- 31 december	2022 1 januari- 31 december
Den löpande verksamheten			
Nettoomsättning		34,2	24,4
Central administration		-51,1	-29,7
Erhållna ränteintäkter		42,4	41,4
Erlagda räntekostnader		-52,1	-50,7
Betald/erhållen skatt	12	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-26,6**	**-14,6**
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-119,5	-118,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		171,2	28,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**25,2**	**-89,7**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-	-
Långfristig utlåning		-25,3	-46,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-25,3**	**-46,6**
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**-**
Årets kassaflöde		**-0,1**	**147,1**
Kassa och bank vid årets ingång		0,2	-151,0
Kassa och bank vid årets utgång	29	**0,1**	**0,2**

20240702231906

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, direkt och indirekt, 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 2023. Jämförande siffror omfattar perioden 1 januari-31 december 2022.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2024 för fastställande.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Estea AB, org.nr 556321-1415. 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) Redovisningsstandarder samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter 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 rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

Från och med 1 januari 2023 ska ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas där koncernen ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Förändringen har inte någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. IASB har även publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samtidigt som det införs nya upplysningskrav för skulder förenade med kovenanter med ikraftträdande år 2024. De nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

20240703 1907

20240702319O8

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 hel- och delägda 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. 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
Alla bolag i koncernen är helägda utom i Estea Samfastigheter förvaltning AB, org.nr 559318-2602 där det finns ett minoritetsintresse om 49%. Estea Samfastigheter förvaltning AB äger i sin tur 15 bolag. Dessa bolags tillgångar och skulder har medtagits bland koncernens tillgångar och skulder och minoritetens andel i resultat och eget kapital särredovisas.

20240702231909

I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

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. 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.

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 hänförbara 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. Per balansdagen är samtliga fastigheter upptagna som tillgångar för försäljning i och med att vi har tecknat avtal om försäljning med Slättö Core+. Ytterligare info i not 3.

20240702319 10

Finansiella instrument
Ett finansiellt instrument är 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 vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Ett finansiellt 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.

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 delen 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 procent 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 noterade under föregående räkenskapsår att det var en stor värderingsskillnad mellan fastigheterna och kapitalandelslånet. 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. 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.

Kortfristiga fordringar
I koncernen återfinns framför allt 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.

20240702131911

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 upplupet anskaffningsvärde.

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 i stället 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.

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

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

Aktier i dotterföretag och kapitalandelslån
För moderbolaget har redovisnings- och värderingsprinciperna för andelar i koncernföretag och kapitalandelslån ändrats under 2022. Denna justering gjordes under 2022. 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 i stället 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 AVVECKLAD VERKSAMHET

Den 11 december 2023 meddelade koncernen offentligt styrelsens beslut om att avyttra samtliga förvaltningsfastigheter och bli delägare i Slättö Core+. Transaktionen innebär att Slättö Core+ förvärvar Estea omsorgsfastigheters samtliga fastigheter för ett nettovärde om 2 767 MSEK genom förvärv av samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB. Köpeskillingen erläggs huvudsakligen i nyemitterade aktier i Slättö Core+. Bakgrunden till beslutet grundar sig i stigande räntor och lägre fastighetspriser, vilket har inneburit ett förändrat

20240702231912

företagsklimat. Försäljningen har slutförts den 22 februari 2024. Den kvarvarande verksamheten i Estea Omsorgsfastigheter kommer bestå av ett finansiellt innehav i Slättö Core+.

Vid 31 december 2023 klassificerades fastighetsverksamheten som en avyttringsgrupp som innehas för försäljning och som en avvecklad verksamhet. Fastighetsverksamheten i Estea Omsorgsfastigheter representerade koncernens huvudsakliga verksamhet och dess enda rörelsesegment. Ledningen har därför kommit fram till att det ger läsaren mer användbar information att presentera intäkter, kostnader och resultat för den avvecklade verksamheten direkt i rapporten över totalresultat, i stället för att särredovisa hela årets resultat på en rad. Med samma utgångspunkt har ledningen valt att presentera kassaflödet från avvecklade verksamheter direkt i kassaflödesanalysen.

De tillgångar och skulder som hänförs till den avvecklade verksamheten särredovisas i balansräkningen som tillgångar och skulder som innehas för försäljning. En uppdelning av de redovisade värdena på tillgångar och skulder som innehas för försäljning per 31 december 2023 presenteras nedan:

Belopp i MSEK	Not	2023 31-dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13	2 767,0
Nyttjanderättstillgång	5	35,3
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	0,0
Derivat	16	6,9
Hyresfordringar		1,9
Kortfristiga fordringar		25,2
Kassa och bank	30	6,1
Tillgångar som innehas för försäljning		2 842,4
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	19	1 996,2
Leasingskuld	5	35,3
Uppskjuten skatteskuld	12	0,0
Övriga kortfristiga skulder	25	31,0
Skulder som är direkt hänförbara med tillgångar som innehas för försäljning		2 062,5

Resultat från kvarvarande verksamhet	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Moderbolagets aktieägare	515,9	341,8
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Summa resultat från kvarvarande verksamhet	**515,9**	**341,8**

Resultat från avvecklad verksamhet		
Moderbolagets aktieägare	-600,0	40,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-25,6	4,0
Resultat från avvecklad verksamhet	**-625,6**	**44,6**

NOT 4 HYRESINTÄKTER (AVVECKLAD VERKSAMHET)
Koncernens hyresintäkter uppgick till 178,2 (155,5) MSEK och har genererats från den dagen som koncernen tillträdde fastigheterna.

Hyresintäkter, MSEK	2023 1 jan-31 dec	2022 1 jan-31 dec
Hyresintäkter	169,9	154,3
Hyrestillägg	8,3	1,2
Summa hyresintäkter	**178,2**	**155,5**

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 184,0 (172,7) MSEK. I årshyran ingår hyrestillägg i enlighet med avtal. I merparten av koncernens hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul. Kontraktsförfallostruktur framgår av tabellen nedan med årssummor av kontrakterade hyresintäkter.

Kontraktsförfall, år	Antal avtal	Kontrakterad årshyra, msek	Årshyra andel, %
2024	0	0	0%
2025-2026	9	31	17%
2027-2031	19	33	18%
2032-2036	15	50	27%
2037>	11	38	21%
Summa Vård, Skola och Förskola	**54**	**152**	**83%**
Bostäder	277	31	17%
Övrigt, inklusive P-platser och garage	337	1	0%
Totalt	**668**	**184**	**100%**

Ekonomisk uthyrningsgrad
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 98 (96) procent.

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area
Av koncernens totala uthyrbara area om knappt 85 705 kvm svarar bolagets kommersiella hyresgäster för 81 procent av total uthyrningsbar area och 83 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 9,16 år. Koncernens uthyrningsbara areor framgår av tabellen nedan. I de fallen ett hyresavtal avser mer än en lokal under samma kontrakt räknas den i tabellen nedan endast som en lokal.

20240702131913

Fördelning uthyrningsbar area	Antal lokaler	Antal kvadrat-meter, kvm	Andel av uthyrningsbar area, %
Vårdlokaler	42	64 733	76
Bostäder	277	17 663	21
Skola/Förskola	5	2 857	3
Övrigt, inklusive P-platser och garage	44	5 614	7
Totalt	**369**	**85 253**	**100**

Sammanställningen nedan omfattar de fem största hyresgästerna i portföljen sett till hyresvärde vid årets slut. De två översta på listan står tillsammans för nästan en tredjedel av de kommersiella intäkterna i portföljen. Alla hyresgästerna i listan står tillsammans för 52,5 procent av portföljens totala kommersiella intäkter.

Största hyresgäst	Andel av kommersiell area	Andel av kommersiella intäkter
Attendo Sverige AB	18,4%	17,1%
Vardaga Nytida Omsorg AB	10,3%	11,5%
Borås Stad	9,5%	8,2%
Redolaris AB	6,1%	8,0%
Silver Life Service AB	5,6%	7,7%
Summa	**49,9%**	**52,5%**

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 5 LEASING (AVVECKLAD VERKSAMHET)

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 Koncernen	2023	2022
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	0,0	24,8
Hyresintäkter som förfaller mellan två och fem år	114,0	146,2
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	1 279,4	1 158,0
Summa hyresintäkter	**1 393,5**	**1 329,1**

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 Koncernen	2023	2022
Ingående balans	40,7	40,7
- Avgående	-5,4	0
Utgående balans 31 december 2022	**35,3**	**40,7**

Tomträttsavgälder redovisade i resultatet	2023	2022
Räntekostnader	-2,0	-2,0
Summa avtalade tomträttsavgälder	**-2,0**	**-2,0**

20240702319 14

NOT 6 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för avvecklad verksamhet uppgick under verksamhetsåret till 49,7 (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 27,4 (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 uppgår till 0,2 (0,4) MSEK.

NOT 7 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 3,4 (2,4) MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Ingen ersättning utöver revision har utbetalts.

Ersättning och arvode

Koncernen	2023	2022
Ersättning för revision	3,4	2,4
Ersättning utöver revision	-	-
Summa	**3,4**	**2,4**

Ersättning och arvode

Moderbolaget	2023	2022
Ersättning för revision	3,4	2,4
Ersättning utöver revision	-	-
Summa	**3,4**	**2,4**

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under verksamhetsåret har moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter 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. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 28,8 (24,1) MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2023	2022
Koncernbidrag	13,8	18,4
Summa	**13,8**	**18,4**

NOT 10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter*	0	0,7
Räntekostnader kreditinstitut*	-97,3	-51,2
Räntekostnader kapitalandelslån**	-50,8	-50,7
Summa	**-148,1**	**-101,2**

*Avser avvecklad verksamhet
**Kvarvarande verksamhet

Moderbolaget	2023	2022
Räntekostnader kapitalandelslån	-50,8	-50,7
Summa	**-50,8**	**-50,7**

20240702231915

NOT 11 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen totalt 45 fastigheter. Fastigheterna värderades vid årets utgång till 2 767,0 (3 350,8) MSEK. Värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd uppgick till -644,0 (22,5) MSEK.

Värdeförändringar, MSEK

Koncern	2023	2022
Orealiserade värdeförändringar på derivat	-6,5	2,6
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-644,0	22,5
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	569,6	395,4
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-9,9	3,5
Summa värdeförändringar	**-71,0**	**406,2**

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 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 569,6 (395,4) MSEK.

Bolaget har under året haft en orealiserad värdeförändring på derivat om -6,5 (2,6) MSEK samt en realiserad värdeförändring på fastigheter om -9,9 (3,5) MSEK.

NOT 12 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	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-1,0	-2,1
Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad	56,1	-17,6
Redovisad skatt	**55,1**	**-19,7**

Avstämning av redovisad skatt, MSEK

Koncernen	2023	2022
Resultat före skatt avvecklad verksamhet och kvarvarande verksamhet	-164,8	406,2
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent	**33,9**	**-83,7**
Skatteeffekt avseende ej avdragsgilla kostnader	-11,9	0
Övriga skattemässiga justeringar	0,3	-1,7
Ej avdragsgill värdeförändring kapitalandelslån	117,3	81,5
Omvärdering temporära skillnader	-58,1	-
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-26,6	-15,9
Årets skatt enligt resultaträkningen	**55,1**	**-19,7**
Effektiv skatt	*5%*	*5%*

Redovisad skatt, MSEK

Moderbolaget	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-	-1,8
Redovisad skatt	**-**	**-1,8**

Avstämning av redovisad skatt, MSEK, Moderbolaget	**2023**	**2022**
Resultat före skatt	409,4	381,2
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent	**-84,3**	**-78,5**
Skatteeffekt avseende ej avdragsgilla kostnader	-1,1	0,2
Ej avdragsgill värdeförändring kapitalandelslån	117,3	81,5
Ej avdragsgill värdeförändring aktier	-30,4	-3,7
Skatteeffekt avseende ej avdragsgill ränta	-1,5	-1,3
Årets skatt enligt resultaträkningen	**0**	**-1,8**
Effektiv skatt, %	*0*	*0*

20240702131916

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, MSEK	År 2023	År 2022	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	**3 350,8**	**2 993,1**	**45 (37)**
+ Förvärv av fastigheter	26,6	293,4	1 (9)
+ Ny- till- och ombyggnation	239,7	116,1	-
+ Försäljning av fastigheter	-206,2	-74,2	1 (1)
+/- Värdeförändringar	-644,0	22,5	-
-Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-2 767,0	-	-45
Fastighetsvärde 31 dec	**0**	**3 350,8**	**0 (45)**

Taxeringsvärden*, MSEK	2023	2022
Byggnader	299,4	275,2
Mark	74,7	74,5

*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.

Årets investeringar
Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat fastigheter för totalt 26,6 (293,4) MSEK samt genomfört investeringar i fastigheterna om 239,7 (116,1) MSEK.

Värderingsmodell
Fastighetsvärdet är upptaget till verkligt värde inklusive försäljningskostnader till Slättö Core+ om 2 767,0 MSEK. 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 fastighetens värde är att diskontera nuvärdet av framtida kassaflöden samt ett nuvärde av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över fem eller tio år. Viktiga parametrar i modellen är bedömt avkastningskrav. Avkastningskrav kan jämföras mot faktiska fastighetstransaktioner som genomförts men fastigheter som sålts kan ibland vara få, vilket kan göra bedömningen om förändringar i avkastningskrav svårbedömt.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 2 767,0 (3 350,8) MSEK. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under året uppgått till -644,0 (22,5) 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	2023*	2022
Avkastningskrav, %		4,7
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %		4,3-7,6
Inflation, %		4,0
Antaget driftnetto år 1, msek		140,1
Långsiktig vakans, %		0,0-5,0

*Ej tillämpligt då fastigheterna är upptagna till verkligt värde inklusive försäljningskostnader.

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys
Fastighetsvärderingar baseras på information, vedertagna 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.

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

*2023 ej tillämpligt då fastigheterna är upptagna till verkligt värde inklusive försäljningskostnader

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

20240702231917

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

För moderbolaget ändrades redovisnings- och värderingsprinciperna för andelar i koncernföretag och kapitalandelslån under 2022. 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 0 (122,1) 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 15 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.

Koncernen	2023	2022
Ingående Anskaffningsvärde	0,3	-
Årets anskaffning	0	0,3
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,3	
Utgående redovisat värde	**0,0**	**0,3**

NOT 16 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	2023	2022
Ingående Anskaffningsvärde	13,4	-
Årets anskaffningsvärde	0	10,7
Värdeförändring i resultaträkning	-6,5	2,6
Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-6,9	-
Summa	**0**	**13,4**

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2023	2022
Förutbetalda investeringar i projekt	0	7,8
Upplupna intäkter periodiserade hyresrabatter	6,5	6,9
Övriga poster	8,1	8,4
Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-9,0	-
Summa	**5,6**	**23,1**

Moderbolaget	2023	2022
Övriga poster	3,1	0,2
Summa	**3,1**	**0,2**

NOT 18 EGET KAPITAL

Aktiekapital
Aktiekapitalet var per 31 december 2023 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 848,4 (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 -109,7 (439) MSEK, uppgick vid årets slut till 385,5 (491,2) MSEK.

Utdelning
Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2024 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital
Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 19 (koncernen) och 23 (moderbolaget).

20240702319 18

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut direkt hänförligt till tillgångar som innehas för försäljning.

I ränteförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet förfaller till återbetalning.

Låneförfallostruktur

Koncernen	2023	2022
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	1 437,4	767,3
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	558,8	2 632,4
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-
Skulder som är direkt hänförbara med tillgångar som innehas för försäljning	-1996,2	-
Summa	**0**	**3 399,7**

NOT 20 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. Se not 34.

I tabellen nedan redovisas kapitalandelslån. Kapitalandelslånet kan förlängas enligt fondvillkoren (se vidare kapitalandelsbevis i korthet, s 8 ovan).

Koncern	2023	2022
Kapitalandelslån	341,8	911,4
Summa skulder kapitalandelslån	**341,8**	**911,4**
varav kortfristigt		
Kapitalandelslån	-	-
Summa kapitalandelslån kortfristigt	**-**	**-**

Moderbolag	2023	2022
Kapitalandelslån	341,8	911,4
Summa kapitalandelslån	**341,8**	**911,4**

Kapitalandelslån, MSEK	2023	2022
Kapitalandelslån 1 januari	**911,4**	**1306,9**
+ Emissioner serie A	-	-
+ Emissioner serie B	-	-
+/- Orealiserad värdeförändring	-569,6	-395,4
Skuld i koncernbalansräkningen 31 december	**341,8**	**911,4**

NOT 21 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Avstämning av kassaflödet för skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2023	2022
Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån 1 januari	2 918,0	3 128,8
Upptagande av lån	128,0	246,7
Amortering av lån	-137,6	-62,1
Värdeförändring (ej kassaflödespåverkande)	-569,6	-395,4
Skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån 31 december	**2 338,0**	**2 918,0**

20240702231919

NOT 22 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatteskuld (-) / skattefordran (+)

Koncernen	2023	2022
Skatt hänförlig till temporära skillnader		
Hänförligt till underskottsavdrag	-	1,8
Hänförligt till byggnad	-	-53,8
Hänförligt till övriga temporära skillnader	-	-4,3
Vid årets utgång	**-**	**-56,3**

Uppskjuten skatteskuld (-) / skattefordran (+)

Moderbolag	2023	2022
Skatt hänförlig till temporära skillnader		
Hänförligt till underskottsavdrag	0	0
Hänförligt till övriga temporära skillnader	0	0
Vid årets utgång	**0**	**0**

Underskottsavdrag
Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2023 till 2,3 (8,8) MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag uppgick per 31 december 2023 till 0 (0) MSEK. Underskott i koncernen och i moderbolaget värderas till noll.

NOT 23 HYRESFORDRINGAR

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

Hyresfordringar

Koncernen	2023	2022
Hyresfordringar	1,9	3,2
Osäkra kundfordringar	-	-
Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-1,9	-
Summa	**0**	**3,2**

	Koncernen	Moderbolag
Åldersfördelning	**2023**	**2022**
Ej förfallna kundfordringar	1,9	3,2
>60 dagar	-	-
Summa	**1,9**	**3,2**

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2023	2022
Upplupna räntor	51,2	13,2
Förskottsbetalade hyror	27,7	18,7
Övriga interimsskulder	8,2	9,0
Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-28,8	-
Summa	**58,3**	**40,9**

Moderbolag	2023	2022
Upplupna räntor	51,2	8,9
Övriga interimsskulder	7,1	0
Summa	**58,3**	**8,9**

20240702231920

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL-FÖRPLIKTELSER

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

Ställda säkerheter

Koncernen	2023	2022
Fastighetsinteckningar	2 085,0	2 230,9
Summa	**2 085,0**	**2 230,9**

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

Eventualförpliktelser

Moderbolag	2023	2022
Borgen för dotterbolag	2 037,9	2 302,7
Summa	**2 037,9**	**2 302,7**

20240702131921

NOT 26 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Reversfordringar

Moderbolag	2023	2022
Ingående balans	958,3	911,7
+ Nyutlåning	25,3	46,6
- Omklassificering till kort.fristig	-983,6	-
Utgående balans	0	958,3

NOT 27 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern
Estea Omsorgsfastigheter AB har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Omsorgsfastigheter AB uppgick till 34,2 (24,1) MSEK och avsåg 100 (99) 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 förvaltningsarvode uppgående till 28,8 (24,1) 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 31,6 (33,3) MSEK varav bolagets styrelse ägde 8,7 (31,1) MSEK.

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen 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 bankkonton.

NOT 30 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

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

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

Det skriftliga förfarandet där samtliga av fondens registrerade andelsägare i den noterade andelsklassen kallades för att godkänna vissa förtydliganden i fondvillkoren, så som kring vad fondens investeringar kan innefatta, där bland annat alternativa investeringsfonder adderades, slutfördes under januari med utfallet att föreslagna förändringar godkändes. Investerare som representerade 58,96 procent av de noterade fondandelarna deltog varav 98,66 procent godkände förslaget, 0,66 procent avslog förslaget och 0,68 procent avstod från att rösta. Vidare slutfördes försäljningen av fondens fastighetsportfölj genom att fonden Slättö Core+ förvärvade samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB. Slättö Core+ tillträdde Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) - Årsredovisning 1 januari 2023 - 31 december 2023 portföljen den 22 februari.

20240702231922

NOT 33 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står (kr):	
-Balanserat resultat	439 007 431
-Årets resultat	409 357 192
Summa	848 364 623

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	848 364 623
Summa	848 364 623

20240702231923

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 realiseras, 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 2023	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2023	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2023
Tillgångar			
Derivat	-	6,9	-
Hyresfordringar	1,9	-	-
Övriga fordringar	16,1	-	-
Långfristiga fordringar	-	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	14,6	-	-
Kassa och bank	6,2	-	-
Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-33,2	-6,9	-
Summa	**5,6**	**0**	**0**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	1 996,2
Kapitalandelslån	-	341,8	-
Leasingskulder	-	-	35,3
Leverantörsskulder	-	-	4,0
Övriga kortfristiga skulder	-	-	3,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	81,6
Skulder som är direkt hänförbara med tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-2 062,5
Summa	**5,6**	**341,8**	**58,3**

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2022	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2022	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 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**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i linje med god redovisningssed och i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

20240702231924

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift,
Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Johan Eriksson Rydermark
Styrelseordförande

Magnus Nordholm
VD

Peter Wallqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Oskar Wall
Auktoriserad revisor

20240702231925

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 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 17. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–44 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 2023 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 2023 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 17. 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.

Särskilt betydelsefullt område 1

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2023 till 2 767 mkr. Avtal om försäljning av samtliga fastigheter tecknades i december 2023 och det redovisade värdet av fastigheterna inkluderas i posten tillgångar som innehas för försäljning i balansräkningen. Per balansdagen som avslutas 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats med utgångspunkt från det med köparna av beståndet överenskomna fastighetsvärdet. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om kritiska bedömningar och antaganden i not 1 Redovisningsprinciper, not 3 Avvecklad verksamhet, not 10 Värdeförändringar samt not 11 Förvaltningsfastigheter.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering. Vi har granskat valet av värderingsmetod. Vi har granskat det avtal om försäljning av samtliga fastigheter som tecknats inklusive de väsentliga villkoren för avtalets fullföljande som ingår. Vår granskning har omfattat hela fastighetsportföljen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

20240702131925

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 samt 48-53. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 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.

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.

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

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed 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 medels-förvaltningen 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.

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

20240709231927

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 räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 krav.

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 ISQM 1 *Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive 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 17 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. Upplysningar 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 2023 och har varit bolagets revisor sedan 18 november 2019.

Stockholm den 19 april 2024
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Antal fastigheter	45	45
Uthyrningsbar area, kvm	85 705	80 384
Hyresvärde, MSEK	183,5	159,2
Förvaltningsfastigheter, MSEK	2 847,0	3 350,8
Driftnetto, MSEK	128,6	116,3
Direktavkastning, %	5,7	4,7
Överskottsgrad, %	72	75
Hyresduration, år	9,2	9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96
Uthyrningsgrad area, %	97	96

Finansiella nyckeltal		
Medelränta kreditinstitut, %	6,0	3,16
Kapitalbindning, år	1,2	1,23
Räntetäckningsgrad, gånger	0,5	0,8
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	0,8	1,6
Belåningsgrad, %	70,1	59,9
Soliditet, %	16,8	13,7
Justerad soliditet, %	28,2	39,2
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 252,2	1252,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,0	4,0
NAV-värde, % (serie A)	66,0	111,3
Marknadskurs kapitalandelslån, %	27,0	72,6

20240702231928

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Antal objekt	Huvudsaklig användning	Area	Tillträde år
Öland 2	1	Vårdlokal	3 500	2018
Tuna 3:182	95	Bostad	7 217	2018
Äppelträdgården 1	2	Vårdlokal	3 935	2020
Fören 3	3	Vårdlokal	4 290	2020
Skörden 3	2	Vårdlokal	8 026	2019
Bronsåldern 2	54	Bostad	2 251	2021
Gylleby 1:22	1	Vårdlokal	3 084	2020
Joneberg 5	44	Bostad	3 078	2020
Köpstaden 6:29	1	Förskola	1 099	2021
Köpstaden 6:30	3	Vårdlokal	2 349	2021
Smedby 19:291	1	Vårdlokal	4 267	2021
Bergvreten 1:19	1	Skola	470	2021
Galgvreten 2:90	1	Skola	470	2021
Gånsta 2:42	1	Skola	400	2021
Agamemnon 4	1	Vårdlokal	4 740	2020
Tråsättra 1:879	1	Förskola	1 517	2021
Öja Botarve 1:88	2	Vårdlokal	2 224	2021
Doktorn 3	44	Bostad	1 739	2021
Ingared 5:49	1	Vårdlokal	2 543	2021
Norrköping Spårvägen 6	81	Bostad	3 830	2023
Medicinaren 22	3	Vårdlokal	9 860	2021
Vesslan 4	2	Vårdlokal	1 036	2020
Fjällhavren 3&4	1	Vårdlokal	400	2022
Påskliljan 1	1	Vårdlokal	480	2022
Vatthagen 1:110	1	Vårdlokal	370	2022
Kassakvittot 3 och 4	1	Vårdlokal	490	2020
Regulus 38	1	Vårdlokal	370	2020
Snickaren 8	1	Vårdlokal	1 062	2021
Skolsta 10:20	1	Vårdlokal	540	2021
Odenslunda 1:653	1	Vårdlokal	500	2021
Sjökarby 1:5	1	Vårdlokal	478	2021
Chokladhjulet 1	1	Vårdlokal	1 062	2021
Gyttorp 7:3	1	Vårdlokal	381	2021
Rejmyre 1:364	1	Vårdlokal	362	2021
Kungsörnen 1	1	Vårdlokal	500	2021
tretered 1:190	1	Vårdlokal	500	2021
Snöflingan 1	1	Vårdlokal	500	2021
Färmansbo 2:39	1	Vårdlokal	570	2021
Edesta 3:8	2	Vårdlokal	1 365	2021
Timrå Strand 5:158	1	Vårdlokal	650	2022
Nälberga 1:248	1	Vårdlokal	500	2022
Turkosen 28	1	Vårdlokal	500	2022
Skene 2:9	1	Vårdlokal	1 000	2022
Lasarettet 16	1	Vårdlokal	500	2022
Torstuna 3:2	1	Vårdlokal	700	2023
	369		85 705	

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

20240702231929

20240702231930

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. Estea presenterar vissa nyckeltal i rapporten som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

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

Fastighetsrelaterade begrepp

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

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

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

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

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

Uthyrningsbar area
Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens
utgång.

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

Finansiella begrepp

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

Belåningsgrad
Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet, vilket är noterat, som är efterställt bolagets samtliga övriga skulder är exkluderat i beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen.

Emitterat kapitalandelslån
Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

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

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

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

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

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

20240702231931

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

20240702231932

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2023 1 januari - 31 december	2022 1 januari - 31 december
Soliditet	Eget kapital	385,6	491,7
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	2 848,1	3 579,3
	Soliditet	**13,5%**	**13,7%**
Justerad soliditet	Eget kapital	385,6	491,7
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	341,8	911,4
Balansomslutning	Balansomslutning	2 848,1	3 579,3
	Justerad soliditet	**25,5%**	**39,2%**
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat exkl. kapitalanskaffningskostnader	-70,8	-17,9
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	144,9	102,1
Justerad finansiell kostnad	**Justerat förvaltningsresultat**	**74,1**	**84,2**
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	94,5	51,1
	Justerad räntetäckningsgrad	**0,8**	**1,6**
NAV-värde	Eget kapital	385,6	491,7
(Investerarandel + Emitterat	Avdrag för aktiekapital och		
Kapitalandelslån) / Emitterat	andra tillskott	-3,0	-3,0
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapital-andelslån minskat med nominellt belopp	-910,4	-340,8
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna	**-527,9**	**147,9**
	Investerarandel 75%	-395,9	110,9
	Varav belöper på serie A	-509,2	63,5
	Resultatandel upp till 6,0%	82,3	51,7
	NAV-värde	**57,5**	**111,3**

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-mars 2024	17 maj 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	23 augusti 2024
Delårsrapport januari-september 2024	15 november 2024

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

Ytterligare information kan erhållas av CEO Magnus Nordholm tel: 08-679 05 00.

20240702231933

Transaktion 09222115557515591722 Signerat MN, JER, PW, OW

Estea

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

Ytterligare information kan erhållas av CEO Magnus Nordholm telefon
08-679 05 00.

20240702031933

Verifikat

Transaktion 09222115557515591722

Dokument

Årsredovisning 2023 Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Huvuddokument
54 sidor
Startades 2024-04-19 07:55:16 CEST (+0200) av Cecilia Österberg Adali (CÖA)
Färdigställt 2024-04-19 11:34:22 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Österberg Adali (CÖA)
Estea AB
cecilia.osterberg-adali@estea.se

Signerare

Magnus Nordholm (MN)
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Personnummer 19740831-3976
magnus.nordholm@estea.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Magnus Nordholm"
Signerade 2024-04-19 09:45:15 CEST (+0200)

Johan Eriksson Rydermark (JER)
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Personnummer 19750607-5592
johan.eriksson@estea.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Eriksson Rydermark"
Signerade 2024-04-19 07:59:36 CEST (+0200)

Peter Wallqvist (PW)
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Personnummer 19740716-4156
peter.wallqvist@nordicdepositary.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WALLQVIST"
Signerade 2024-04-19 08:47:19 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 19750603-1439
oskar.wall@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"
Signerade 2024-04-19 11:34:22 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240702231936

Verifikat

Transaktion 09222115557515591722

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