

Delårsrapport

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Januari – juni 2022



Estea

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 77,0 (45,6) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 57,6 (34,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet var 0,2 (-0,9) MSEK.
- Värdeförändringar på koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 55,3 (40,0) MSEK.
- Omvärdering av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med 152,0 (-21,9) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt var 189,7 (3,1) MSEK, varav -1,4 (-) belöper på innehav utan bestämmande inflytande.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -5,3 (1,4) MSEK.
- Under perioden uppgick investeringar i nya och befintliga fastigheter till 168,4 (802,4) MSEK.
- Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 3 216,8 (2 230,8) MSEK.
- NAV-värdet som belöper på kapitalandelslån serie A uppgick vid periodens slut till 111,5 (108,2) procent. NAV-värdet baseras på fastigheternas redovisade värden, se även definition sidorna 21-22.
- De kommersiella hyresavtalen har en genomsnittlig hyresduration (WAULT) om 9,5 (9,9) år.

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i MSEK	2022 jan - jun	2021 jan - jun	2021 jan-dec
Hyresintäkter	77,0	45,6	112,8
Driftnetto	57,6	34,6	82,0
Förvaltningsresultat	0,2	-0,9	8,1
Totalresultat	189,7	3,1	6,1
Förvaltningsfastigheter	3 216,8	2 230,8	2 993,1
Skulder till kreditinstitut	1 855,0	1 320,1	1 822,0
Emitterat kapitalandelslån	1 252,2	822,0	1 252,2
Eget kapital	274,0	58,9	84,3
Balansomslutning	3 439,1	2 368,3	3 343,2
Nyckeltal (för definition se sid 21-22)			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	99	99
Överskottsgrad, %	75	76	73
Hyresvärde, MSEK	155,2	109,4	148,4
Hyresduration, år	9,5	9,9	10,1
Direktavkastning, %	3,3	4,4	4,2
Medelränta kreditinstitut, %	1,95	1,85	1,74
Belåningsgrad, %	57,7	59,2	60,9
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,4	2,6	2,8
Justerad soliditet, %	41,5	38,4	41,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	111,5	108,2	109,0
Marknadskurs kapitalandelslån, %	92,0	103,5	104,2



DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

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

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 FOND-ANDEL. 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

Även om det inte saknas katalysatorer för nya perioder av oro på de globala aktiemarknaderna har vi efter periodens slut bevitnat ett något positivare sentiment bland investerare. Om denna utveckling består och vi får se en fortsatt återhämtning bland fastighetsrelaterade aktier på börsen, där många pressats ned till nivåer där de handlas med rabatt mot substansvärdena eller i alla fall minskade premier, återstår att se.

För Estea Omsorgsfastigheter har perioden inneburit ett intensivt arbete med dels den finansiella verksamheten, dels förvaltningsverksamheten. Vad gäller den finansiella verksamheten har villkor för viss bankfinansiering omförhandlats med syftet att stabilisera kassaflödet och säkerställa en långsiktig förutsägbarhet i fondens likviditet. Vad gäller förvaltningsverksamheten har ett omfattande avtal gällande förvaltningsadministration och fastighetsskötsel ingåtts. I förlängningen ska det nya avtalet effektivisera processer och öka finansiellt resultat, öka hyresgästernas upplevda kundnytta samt motverka fördyrande förvaltningsmässiga åtgärder.

Under perioden har fondens NAV-kurs ökat till 111,5 procent, beräknad enligt vedertagna principer. Det kan uppfattas som paradoxalt då börskurserna för fastighetsrelaterade aktier generellt har sjunkit under samma period. Till grund för fondens NAV-beräkningar ligger samma principer för extern värdering som vid beräkningar av fastighetsbolagens substansvärde. Värderingen tar hänsyn till tidigare genomförda transaktioner i marknaden, där



köp och försäljningar av liknande fastigheter med snarlika attribut på aktuell ort fungerar som referensobjekt. När likviditeten är stor och transaktionerna många är värderingarna tämligen säkra indikationer. När transaktionerna är få och de senaste referenstransaktionerna är genomförda för en tid sedan tenderar värderingarna att vara mer osäkra.

Det finns som alltid olika åsikter om vad som är "rätt" pris. I varje affär är någon beredd att köpa till samma pris som någon annan är säljare. Ser vi till hur investerarkollektivet på börsen agerat under perioden har avkastningskraven på fastighetsrelaterade bolag ökat och aktierna har handlats med lägre premier eller större rabatt än innan årsskiftet. Huruvida detta vittnar om stundande prisfall på den underliggande tillgången eller om den högre inflationen kommer att skapa köptryck på reala tillgångar, så som fastigheter, med stigande värdering som följd får framtiden utvisa. Aktiviteten i marknaden är lite lägre än tidigare, vilket kan indikera viss osäkerhet. Som alltid kan dock möjligheter skapas i marknaden när olika aktörer har olika åsikter om framtiden. Vi ser därför framtiden an med tillförsikt. Vi tror att vikten av att känna marknadens aktörer, deras riskvilja och övriga särdrag blir nyckeln till bra affärer.

Fondens intäkter är starkt knutna till inflationen genom att 93 procent av hyresintäkterna från kommersiella hyreskontrakt är indexerade. Indexeringen säkerställer följsamhet mot inflationen med viss eftersläpning. Med få undantag sker hyresjusteringen i januari utifrån föregående års oktobersiffror för inflationen. Det betyder för fondens räkning att intäktssidan i kassaflödet förbättras från och med januari 2023 givet att den högre inflationstakten



håller i sig under hösten. Med en genomsnittlig kvarvarande löptid på de kommersiella hyreskontrakten om cirka tio år skapas goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande i takt med inflationen.

Vi är i tät dialog med våra hyresgäster, vilka domineras av stora aktörer i omsorgsmarknaden. Den bild som vi får utifrån samtal med dessa är att efterfrågan på omsorgstjänster och i förlängningen omsorgsfastigheter har liten korrelation till konjunkturella svängningar. Vi gör bedömningen att våra hyresgäster har god betalningsförmåga och vi har inga osäkra fordringar i detta läge.

Styrelseförändring i Estea AB

Vid årsstämman för Estea AB, moderbolaget som förvaltar Estea Omsorgsfastigheter, avgick Jan Carlsson ur styrelsen, i vilken Jan bidragit till mycket förtjänstfullt styrelsearbete sedan 2015. Estea tackar Jan för goda insatser under åren och hälsar samtidigt Racine Ashjari välkommen som ny styrelseledamot. Racine är advokat, medgrundare och partner i advokatfirman Morris Law och särskilt intresserad av svensk och internationell affärsjuridik med inriktning på företagsöverlåtelser, fastighetsöverlåtelser, bolagsrätt och aktiemarknad.

Johan Eriksson

VD på Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)



RESULTAT-, BALANS- OCH KASSA- FLÖDESPOSTER FÖR JANUARI- JUNI 2022

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser januari - juni 2022. Balansposter avser 30 juni 2022. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2021 om inget annat anges. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-juni 2022

Driftnettot uppgick till 57,6 (34,6) MSEK. Ökningen om 23,0 MSEK förklaras främst av genomförda fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet var 0,2 (-0,9) MSEK. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 55,3 (40,0) MSEK och omvärdering av kapitalandelslånet påverkade resultatet med 152,0 (-21,9) MSEK. Periodens totalresultat efter skatt uppgick till 189,7 (3,1) MSEK, varav -1,4 (-) MSEK belöper på innehav utan bestämmande inflytande.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 77,0 (45,6) MSEK. Intäktsökningen om 31,4 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år är främst en effekt av genomförda fastighetsförvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 100 (99) procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 19,4 (11,0) MSEK. De ökade kostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år är främst hänförliga till fastighetsförvärv. Fastighetsskatten uppgick till 0,1 (0,1) MSEK. Flertalet av koncernens fastigheter är klassificerade som specialenheter och undantagna fastighetsskatt.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 13,5 (9,2) MSEK. De högre administrationskostnaderna är främst hänförliga till fastighetsförvärv.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -43,9 (-26,3) MSEK. Det består främst av ränta på skulder till kreditinstitut med -15,5 (-10,4) MSEK och ränta på kapitalandelslån med -25,3 (-15,9) MSEK. Räntekostnader på skulder till kreditinstitut har ökat med 5,1 MSEK och beror främst på utökade skulder hänförliga till fastighetsförvärv samt ökad upplåningskostnad. Medelräntan på skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,95 (1,85) procent. Räntekostnader på kapitalandelslån ökade med 9,4 MSEK och är en effekt av genomförda emissioner. Ränteintäkter för perioden uppgick till - (-) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 55,3 (40,0) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde. Se vidare avsnittet Fastighetsvärderingar på sidan 10.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 152,0 (-21,9) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring på kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -17,7 (-14,1) MSEK varav -2,0 (-3,4) MSEK avsåg aktuell skatt och -15,7 (-10,7) MSEK avsåg uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har ökat främst till följd av värdeförändringar av förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 3 216,8 (2 993,1) MSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter påverkat fastighetsvärdet med 168,4 (802,5) MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 55,3 (40,0) MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2022	År 2021	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	2 993,1	1 388,3	37 (12)
+ Förvärv av fastigheter	153,9	1 534,3	5 (25)
+ Ny- till- och ombyggnation	14,5	14,4 1)	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-	- (-)
+/- Värdeförändringar	55,3	56,5	-
Fastighetsvärde 30 jun/31 dec	3 216,8	2 993,1	42 (37)

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

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 274,0 (84,3) MSEK, varav 25,8 (27,2) MSEK belöper på innehav utan bestämmande inflytande. Periodens totalresultat har påverkat det egna kapitalet med 189,7 (6,1) MSEK, varav -1,4 (4,8) MSEK belöper på innehav utan bestämmande inflytande.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 3 009,8 (3 128,7) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 1 154,8 (1 306,8) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 1 855,0 (1 822,0) MSEK. Ökningen i räntebärande skulder förklaras av nettoupplåning hos kreditinstitut med 33,0 (721,8) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 2 542,2 (2 336,6) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 467,6 (792,2) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -94,9 (-83,8) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -5,3 (1,4) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten var 43,3 (1,9) MSEK. Ökningen av rörelsekapitalet är främst hänförliga till fastighetsförvärv. Likvida medel vid periodens slut var 123,5 (41,0) MSEK.



Moderbolaget

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut, via dotterbolag, aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden avser tjänster tillhandahållna dotterbolagen.

Omsättningen uppgick under perioden till 10,7 (5,5) MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -6,7(-2,6) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 29,5 (0,9) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 10,7 (5,5) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 10,4 (5,5) MSEK.

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

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

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.



FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut 42 (37) fastigheter till ett värde om 3 216,8 (2 993,1) MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån serie A, vilket är noterat på Nasdaq, är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 100 519 (100 519) kapitalandelsbevis uppgående till ett nominellt värde om 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 utfärdat 247 (247) kapitalandelsbevis uppgående till ett nominellt värde om 247,0 (247,0) MSEK.

Genom kapitalandelslånen har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2024-12-31 men med rätt till förlängning av löptiden med högst 3 år per förlängningsperiod. Kapitalandelslånen löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslån A uppgick på balansdagen till 92,0 (104,2) procent av nominellt värde motsvarande 924,8 (1 047,4) MSEK.

Kapitalandelslånen är likställda varandra (pari passu) och efterställda koncernens övriga förpliktelser, vilket innebär att innehavarna av ägarlånen 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.

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1 855,0 (1 822,0) MSEK. Av dessa har 467,6 (792,2) MSEK en kortare kapitalbindningstid än 12 månader vilka kommer att förlängas på marknadsmässiga villkor. Under perioden har bolaget amorterat totalt 291,2 (18,1) MSEK och utökat lånen med 324,2 (1 679,6) MSEK. Medelräntan på skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,95 (1,85) procent med en räntebindningstid om 0,3 (0,3) år. Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 57,7 (60,9) procent.



KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

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

Kapitalandelslån serie B, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis vars nominella belopp initialt uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 247 sådana kapitalandelsbevis. ISIN kod för dessa är 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 (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 924,8 (1 047,4) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 1 005,2 (1 005,2) MSEK).

De onoterade kapitalandelsbevisen under kapitalandelslån B är vid periodens slut värderade till 230,0 (259,4) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 247,0 MSEK).

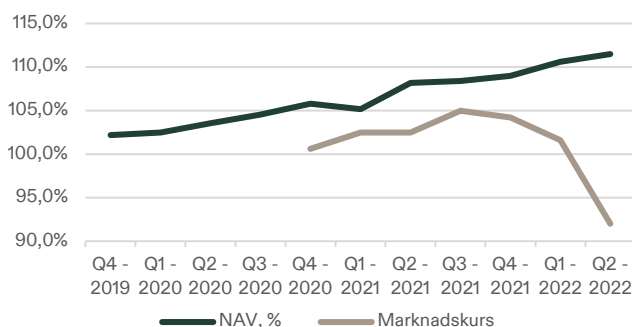
Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet ges ut i två serier. Serie A är noterat och klassificeras i nivå 1 i värderingshierarkin. Slutkursen för det noterade kapitalandelsbeviset per den 30 juni 2022 uppgick till 92,0 procent av nominellt 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 (kuponränta) 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.

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.



NAV utveckling jämfört med kursen på kapitalandelsbevis serie A.

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 111,5 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 de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet ovan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslån serie A:s startdag.

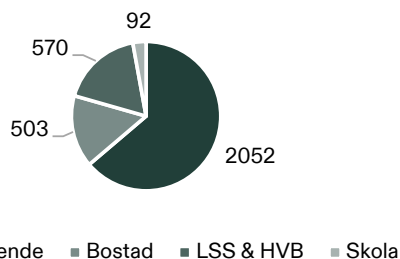


FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheter

Under andra kvartalet har en fastighet tillträtts. På fastigheten som är belägen i Halmstad, Eketånga 6:658, uppförs ett nytt äldreboende. Därmed omfattade fastighetsbeståndet i koncernen 42 fastigheter per den 30 juni till ett värde om 3 216,8 MSEK.

Fastighetsvärde per kategori, MSEK



37 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.

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

Fastighetsbeståndet i siffror	Nyckeltal
Antal fastigheter, st	42
Totalt hyresvärde, kr	155 230 580
Uthyrningsbar area, m ²	80 228
Ekonomisk uthyrningsgrad exkl. hyresgarantier	95,2 %
Ekonomisk uthyrningsgrad inkl. hyresgarantier	99,6 %
WAULT, år	9,5

Den totala uthyrningsbara arean är oförändrad från föregående period givet att nyförvärvet är under uppförande. Uthyrningsbar yta uppgår fortsatt till 80 228 kvm. 84,0 procent av ytan utgörs av kommersiella lokaler och 16,0 procent av bostäder med vårdprofil. 85,3 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella hyresgäster och 14,7 procent från privata hyresrättsinnehavare (inklusive hyresgarantier för vakanser i nyproduktion).

Det finns inga vakanser i de kommersiella ytorna. När det gäller lägenheter finns 55 vakanta lägenheter vid periodens utgång. Majoriteten av dessa är belägna i fastigheterna Bronsåldern 1 i Helsingborg och Doktorn 3 i Sigtuna. De är båda nyproducerade trygghetsboenden som förvärvats under föregående år. Säljaren har åtagit sig att betala hyran för lägenheter som aldrig varit uthyrda fram till och med det första året efter förvärvet, varför det inte påverkar hyresintäkten för perioden.

Utfallet av portföljens ekonomiska vakans är begränsad givet hyresgarantierna, som framgår av tabellen ovan. Areavakansen uppgår till drygt 4 procent.

Under kvartalet har ytterligare fyra nya miljöcertifieringar erhållits, fyra nya certifieringar pågår och en verifiering av

en tidigare certifiering pågår. Beståndet omfattar idag 13 certifierade fastigheter. Detta innebär att 48 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat.

Större pågående projekt

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

Fastighet	Total projektbudget	Varav investerat	Färdigställt
Oxelbergen 1:5 i Norrköping	172,9 MSEK	4,9 MSEK	Q4 2023
Eketånga 6:658 i Halmstad	160,2 MSEK	9,0 MSEK	Q4 2023

Trygghetsboendena i Oxelbergen 1:5 kommer att börja hyras ut under hösten. Eketånga 6:658 är fullt uthyrd till Vardaga Nytida Äldreomsorg AB.

Följdefekter från pandemin och det pågående kriget i Ukraina har haft stor påverkan på entreprenadmarknaden med onormala prishöjningar på material och leveransproblem. Bedömningen är att Estea Omsorgsfastigheter har säkrat sig mot konsekvenserna av detta väl och att projekten kommer att kunna färdigställas i enlighet med överenskommen tidplan och budget.

Hyresgäster

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

Cirka 98 procent av intäkterna från de kommersiella lokalerna kommer från hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel. Portföljen innehåller 205 lägenheter med vårdprofil som förhyrs av privatpersoner.

Nyförvärvet i portföljen kommer att förhyras av Vardaga Äldreomsorg AB. Avtalet börjar att gälla från och med färdigställandet av byggnaden och gäller därefter i 15 år.

Attendo är fortsatt portföljens största hyresgäst och står för 19,1 procent av den uthyrda kommersiella arean och 18,0 procent av de kommersiella intäkterna. Vardaga Nytida Omsorg AB står för 12,1 procent av de kommersiella intäkterna och Borås Stad för 9,0 procent.

Sammanställningen nedan omfattar de fem största hyresgästerna i portföljen sett till hyresvärde, varav två av dem står för mer än tio procent av de kommersiella intäkterna i portföljen. Hyresgästerna i listan står tillsammans för knappt 56 procent av portföljens totala kommersiella intäkter.



Största hyresgäst	Andel av kommersiell area	Andel av kommersiella intäkter
Attendo Sverige	19,1%	18,0%
Vardaga Nyttida Omsorg AB	10,9%	12,1%
Borås Stad	9,8%	9,0%
Redolaris AB	6,3%	8,4%
Silver Life Service AB	5,8%	8,1%

Värdering

Estea Omsorgsfastigheter redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Interna värderingar görs kvartalsvis och varje fastighet värderas även externt minst en gång per år för att säkerställa de interna värderingarna. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 i IFRS 13, Värdering till verkligt värde.

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. Interna värderingar görs kvartalsvis. För att uppnå enhetlighet skall värderingarna baseras på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är en analys av sålda objekt i kombination med kunskap om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Per den 30 juni har samtliga koncernens fastigheter värderats externt av Newsec.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 4,3 procent. I den ingår en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent, inflationen för 2022 har bedömts till 5,0 procent. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Direktavkastningen vid motsvarande period föregående år var 4,4 procent, men är inte direkt jämförbar eftersom endast 16 av nuvarande 42 fastigheter ägdes vid den tidpunkten. Det bedömda driftnettot (rullande 12 månader) för fastigheterna som ägdes per sista juni, inkluderat projektfastigheter som färdigställets, uppgår till 105,0 MSEK.

Fastigheterna är värderade till 3 216,8 (2 993,1) MSEK vid periodens utgång.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2022	2021	2022	2021	2021
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån
Belopp i MSEK	apr - jun	apr - jun	jan - jun	jan - jun	jan - dec
Hysesintäkter	39,6	24,6	77,0	45,6	112,8
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-8,6	-6,2	-18,0	-10,0	-27,9
Underhållskostnader	-0,6	-0,5	-1,3	-0,9	-2,8
Fastighetsskatt	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Driftnetto	30,4	17,8	57,6	34,6	82,0
Central administration	-6,6	-3,1	-13,5	-9,2	-12,9
Finansiella intäkter/kostnader	-22,0	-15,5	-43,9	-26,3	-60,9
Summa	-28,6	-18,6	-57,4	-35,5	-73,9
Förvaltningsresultat	1,8	-0,8	0,2	-0,9	8,1
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	21,2	39,3	55,3	40,0	56,5
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	118,3	-8,2	152,0	-21,9	-34,8
Resultat före skatt	141,3	30,3	207,4	17,2	29,8
Skatt	-7,2	-10,8	-17,7	-14,1	-23,8
Periodens resultat	134,1	19,5	189,7	3,1	6,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	134,1	19,5	189,7	3,1	6,1
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	134,6	19,5	191,1	3,1	1,3
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,5	-	-1,4	-	4,8
Summa totalresultat för perioden	134,1	19,5	189,7	3,1	6,1



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 216,8	2 230,8	2 993,1
Nyttjanderättstillgång	40,7	31,1	40,7
Summa materiella anläggningstillgångar	3 257,5	2 261,9	3 033,8
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	2,9	14,4	7,0
Kortfristiga fordringar	55,2	51,0	84,0
Kassa och bank	123,5	41,0	218,4
Summa omsättningstillgångar	181,6	106,4	309,4
Summa tillgångar	3 439,1	2 368,3	3 343,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	248,1	58,9	57,0
Innehav utan bestämmande inflytande	25,8	-	27,2
Summa eget kapital	274,0	58,9	84,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 387,4	1 228,5	1 029,8
Kapitalandelslån	1 154,8	850,8	1 306,8
Leasingskuld	40,7	31,1	40,7
Uppskjuten skatteskuld	57,9	30,0	42,2
Summa långfristiga skulder	2 640,9	2 140,4	2 419,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	467,6	91,6	792,2
Övriga kortfristiga skulder	56,6	77,4	47,2
Summa kortfristiga skulder	524,2	169,0	839,4
Summa eget kapital och skulder	3 439,1	2 368,3	3 343,2



FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Koncernens andel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	0,4	2,5	52,8	55,8	-	55,8
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	22,4	22,4
Totalresultat januari-december 2021	-	-	1,3	1,3	4,8	6,1
Eget kapital 2021-12-31	0,4	2,5	54,1	57,1	27,2	84,3
Förändring vid förvärv med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Totalresultat januari-juni 2022	-	-	191,1	191,1	-1,4	189,7
Eget kapital 2022-06-30	0,4	2,5	245,1	248,1	25,8	274,0



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2022 3 mån apr - jun	2021 3 mån apr - jun	2022 6 mån jan - jun	2021 6 mån jan - jun	2021 12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	30,4	17,8	57,6	34,6	82,0
Central administration	-6,6	-3,1	-13,5	-9,2	-12,9
Erhållen ränta	-	-	-	-	0,1
Erlagd ränta	-21,1	-15,4	-43,6	-20,6	-51,4
Betald skatt	-1,4	-1,9	-5,8	-3,4	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1,3	-2,6	-5,3	1,4	19,0
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-0,3	-43,5	30,9	-36,5	-62,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-5,2	25,2	17,7	37,0	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4,2	-20,9	43,3	1,9	-42,0
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-57,2	-384,2	-171,2	-802,4	-1 548,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57,2	-384,2	-171,2	-802,4	-1 548,3
Finansieringsverksamheten					
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	22,4
Upptagande av lån	18,5	236,6	324,2	721,8	1 679,6
Amorteringar av lån	-23,6	-3,1	-291,2	-5,1	-18,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5,1	233,5	33,0	716,7	1 683,9
Periodens kassaflöde	-66,5	-171,6	-94,9	-83,8	93,6
Kassa och bank vid periodens ingång	190,0	212,6	218,4	124,8	124,8
Kassa och bank vid periodens utgång	123,5	41,0	123,5	41,0	218,4



MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation. Moderbolaget är delaktigt i den rörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2022 3 mån apr - jun	2021 3 mån apr - jun	2022 6 mån jan - jun	2021 6 mån jan - jun	2021 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	5,4	3,2	10,7	5,5	14,1
Övriga externa kostnader	-6,4	-6,4	-12,8	-9,0	-17,3
Rörelseresultat	-1,0	-3,2	-2,1	-3,5	-3,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	10,6	10,2	20,7	16,1	35,0
Finansiella kostnader	-12,8	-8,3	-25,3	-15,9	-36,2
Resultat efter finansiella poster	-3,2	-1,3	-6,7	-3,3	-4,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-3,2	-1,3	-6,7	-3,3	-4,4
Skatt	-	0,6	-	0,7	-0,5
Periodens resultat	-3,2	-0,7	-6,7	-2,6	-4,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-3,2	-0,7	-6,7	-2,6	-4,9



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	52,6	34,1	49,6
Fordringar hos koncernföretag	958,3	765,7	911,7
Uppskjutna skattefordringar	2,3	3,0	2,3
Summa anläggningstillgångar	1 013,1	802,8	963,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	238,0	44,1	156,8
Kortfristiga fordringar	5,9	7,6	21,2
Kassa och bank	29,5	0,9	151,0
Summa omsättningstillgångar	273,4	52,6	328,9
Summa tillgångar	1 286,6	855,4	1 292,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	0,5	2,2	4,2
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	1 272,0	828,9	1 272,0
Uppskjuten skatteskuld	0,5	-	0,5
Summa långfristiga skulder	1 272,5	828,9	1 272,5
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	2,0	14,2	3,0
Kortfristiga skulder	11,6	10,1	12,8
Summa kortfristiga skulder	13,6	24,3	15,8
Summa eget kapital och skulder	1 286,6	855,4	1 292,4



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Bolagets delårsrapport omfattar januari-juni 2022.

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

Grunder för redovisningen

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

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

De redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas i denna rapport har i all väsentlighet varit oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 i Årsredovisningen för år 2021.

Inga nya eller ändrade standarder med tillämpning från 1 januari 2022 eller senare har haft någon påverkan på bolagets redovisningsprinciper.

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. Bedömningar som gjorts av företagsledning är framförallt uppskattningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter. Bedömningarna är gjorda på samma grunder som i årsredovisningen 2021. Samtliga förvärv under 2022 har klassificerats som förvärv av förvaltningsfastigheter.

NOT 2 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är som fastighetsbolag utsatt för olika risker i sin dagliga verksamhet. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer.

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. Bolaget har långa hyresavtal med kommersiella hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel.

Ränterisk

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. För att minimera exponeringen mot ett förändrat ränteläge har Estea valt att lägga vissa skulder med fast ränta.

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. För att reducera refinansieringsbehovet har Estea valt att, utöver traditionella banklån, finansiera koncernens fastighetsförvärv med ett långfristigt kapitalandelslån.

Utöver det som beskrivs ovan är styrelsens bedömning att inga förändringar har skett i bolagets risker och osäkerhetsfaktorer vilka beskrivs utförligt på sidorna 12-13 i årsredovisningen 2021.

NOT 3 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2).
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

Kapitalandelslånet ges ut i två serier. Serie A är noterat och klassificeras i värderingshierarkin till nivå 1. Det är värderat till kursen den sista handelsdagen under perioden. 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 värderingshierarkin till nivå 2. För övriga finansiella instrument överensstämmer verkligt värde i all väsentlighet med redovisade värden.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Estea Omsorgsfastigheter (publ) AB har en närstående-relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 10,7 (5,5) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter.

För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Under året uppgick debiterat arvode till 10,5 (5,5) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

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

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

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

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.



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

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



NYCKELTAL

	2022 3 mån apr - jun	2021 3 mån apr - jun	2022 6 mån jan - jun	2021 6 mån 1 jan - jun	2021 12 mån jan - dec
Antal fastigheter	42	18	42	18	37
Uthyrningsbar area, kvm	80 228	61 631	80 228	61 631	79 000
Hyresvärde, MSEK	155,2	109,4	155,2	109,4	148,4
Förvaltningsfastigheter, MSEK	3 216,8	2 230,8	3 216,8	2 230,8	2 993,1
Driftnetto, MSEK	30,4	17,8	57,6	33,2	82,0
Direktavkastning, %	4,7	4,4	4,7	4,4	4,2
Överskottsgrad, %	77	72	75	76	73
Hyresduration, år	9,5	9,9	9,5	9,9	10,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	99	100	99	99
Uthyrningsgrad area, %	96	97	96	97	96
Finansiella nyckeltal					
Medelränta kreditinstitut, %	1,95	1,85	1,95	1,85	1,74
Kapitalbindning, år	1,6	1,6	1,6	1,7	1,4
Räntetäckningsgrad, gånger	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,6	3,3	2,4	2,6	2,8
Belåningsgrad, %	57,7	58,5	57,7	59,2	60,9
Soliditet, %	8,0	2,5	8,0	2,5	2,5
Justerad soliditet, %	41,5	38,6	41,5	38,4	41,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 252,2	822,0	1 252,2	822,0	1 252,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	111,5	108,2	111,5	108,2	109,0
Marknadskurs kapitalandelslån, %	92,0	103,5	92,0	103,5	104,2



ORDLISTA OCH DEFINITIONER

European Securities 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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshysesintäkter 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 periodens utgång 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.

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 utgång 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.



FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2022 jan - jun	2021 jan - jun	2021 jan - dec
Soliditet	Eget kapital	274,0	58,9	84,3
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	3 439,1	2 368,3	3 343,2
	Soliditet	8,0	2,5%	2,5%
Justerad soliditet	Eget kapital	274,0	58,9	84,3
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	1 154,8	850,8	1 306,8
Balansomslutning	Balansomslutning	3 439,1	2 368,3	3 343,2
	Justerad soliditet	41,5%	38,6%	41,6%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat exkl kapitalanskaffningskostnader	0,2	0,6	8,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>43,9</u>	<u>26,3</u>	<u>61,1</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	44,1	26,9	69,2
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	18,2	10,4	24,9
	Justerad räntetäckningsgrad	2,4	2,6	2,8
NAV-värde	Eget kapital	274,0	58,9	84,3
(Investerarandel + Resultatandel upp till 6,0% + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,0	-3,0	-3,0
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-97,4</u>	<u>28,8</u>	<u>54,6</u>
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna	173,6	68,4	135,8
	Investerarandel 75%	130,2	51,3	101,9
	Varav belöper på serie A	63,5	-	48,9
	Resultatandel upp till 6,0%	51,7	16,3	41,5
	NAV-värde	111,5%	108,2%	109,0%

KALENDARIUM

Ränteutbetalning	10 oktober 2022
Delårsrapport juli-september 2022	4 november 2022
Ränteutbetalning	10 januari 2023
Bokslutskommuniké januari-december 2022	10 februari 2023

