

Årsredovisning

2022

Estea Bostadsfastigheter AB (publ)



Estea

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETEN

Året 2022 i korthet	3
VD har ordet	4
Information om hållbarhet	6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget och verksamheten	7
Händelser efter balansdagen	7
Fondandelarna i korthet	8
Fastighetsbeståndet	9
Värdering fastigheter	10
Risker och osäkerhetsfaktorer	11
Förslag till vinstdisposition	13

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	14
Balansräkning för koncernen	15
Förändring av eget kapital koncernen	16
Resultaträkning för moderbolaget	17
Balansräkning för moderbolaget	18
Förändring av eget kapital moderbolaget	19
Kassaflödesanalys	20
Nyckeltal	21
Redovisningsprinciper och noter	22
Årsredovisningens undertecknande	35

ÖVRIG INFORMATION

Revisionsberättelse	36
Ordlista och definitioner	38
Finansiella mått som inte definieras av IFRS	39

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 7 till 35.



ÅRET 2022 I KORTHET

- Förvaltningsresultatet var -15 492,2 (-1 751,0) TSEK.
- Årets resultat efter skatt var 12 393,4 (447,6) TSEK.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -14 276,0 (-69,0) TSEK.
- Koncernen har totalt emitterat vinstandelsbevis till ett sammanlagt nominellt värde om 215 500,0 TSEK, vid årets slut värderat till 147 416,0 TSEK.
- Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 365 000,0 (78 786,8) TSEK.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 68,6 procent. NAV-värdet baseras på fastighetens redovisade värden, se även definition sidan 36.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i TSEK	2022	2021
	1 jan – 31 dec	2 juni – 31 dec
Förvaltningsresultat	-15 492,2	-1 751,0
Totalresultat	12 393,4	447,6
Förvaltningsfastigheter	365 000,0	78 786,8
Verkligt värde vinstandelslån	147 416,3	182 146,8
Eget kapital	13 986,0	1 046,6
Balansomslutning	391 975,1	201 741,0
Nyckeltal (för definition se sid 36)		
NAV-värde, %	68,6	97,2



DETTA ÄR ESTEA BOSTADSFASTIGHETER AB (PUBL)

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) bildades i juni 2021. Inriktningen är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Målsättningen är att över tid bygga upp en större fastighetsportfölj med en tydlig inriktning och som genererar en förutsägbar och stabil avkastning.

Fastighetsförvärven har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade vinstandelslån. Vinstandelslånet löper med en årlig ränta om 5,00 procent och en vinstdelning baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det emitterade beloppet uppgick vid periodens utgång till 21 550 andelar.

Alternativ investeringsfond (AIF)

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

VD har ordet

Det har varit ett händelserikt år för Estea Bostadsfastigheter. De yttre omständigheter som, primärt drivet av inflationstryck, påverkat förutsättningarna för verksamheten har snabbt och kraftfullt förändrats under året. Centralbankerna har agerat resolut med stramare penningpolitik och höjda räntor vilket agerat hämmande på prisutvecklingen för fastigheter i allmänhet, för bostadsfastigheter i synnerhet och för projektfastigheter i ytterligare omfattning. Flera börsnoterade bostadsbolag har gjort betydande nyemissioner för att hantera refinansiering av obligationsförfall med nytt aktiekapital.

För Estea Bostadsfastigheter har effekterna påverkat förmågan att expandera fonden. Vi noterar att investerare idag håller hårdare i plånboken och att likviditet i första hand går till att försvara redan tagna positioner snarare än att finna nya investeringar. Fonden har vidtagit åtgärder för att anpassa strategin till det rådande klimatet och har inte sökt nytt kapital till utvidgning av beståndet, utan har fokuserat ansträngningarna till befintliga fastigheter och förvaltningen av de projekt som pågår.

Under hösten fattades beslut att pausa ränteutbetalningen från fonden för att förbättra fondens likviditet. Kassaflödet är ansträngt då räntor har stigit kraftigt och fondens tillgångar ännu inte producerar några intäkter från uthyrning då inflyttning påbörjas först under 2023.

Under sommaren kom ett myndighetsbeslut gällande förändrad hyresreglering av nyproducerade lägenheter, vilket skapade viss uppmärksamhet i branschen, men som få utanför densamma noterade. Sammanfattningsvis kan effekten av beslutet beskrivas som att bostäder med presumtionshyror begränsas till hyreshöjningar motsvarande hälften av vad bruksvärdeshyror höjs under en 15-årsperiod efter färdigställande. Det skapar försämrade möjligheter att kompensera för inflationen och enligt värderare som vi talat med sänker domen värdet på berörda fastigheter med upp till 10 procent. Estea Bostadsfastigheter är dedikerade till att erbjuda prisvärda och hållbara boenden för våra hyresgäster och förstår vikten av en balanserad hyresmarknad. Vi kommer att fortsätta att följa utvecklingen i frågan och anpassa våra strategier för att se till att våra fastigheter förblir tillgängliga och prisvärda för alla.

Vad gäller utbud/efterfrågan för själva tillgången ser vi ingen negativ skillnad från tidigare. Vi har ett starkt demografiskt stöd för fortsatt efterfrågan och en försvagad ekonomisk utveckling kombinerat med stigande räntor gör hyresprodukten mer attraktiv. I de regioner vi investerat finns dokumenterade utbudsunderskott som växer om det inte tillskapas ytterligare boenden.

Generellt kan nämnas att Estea Bostadsfastigheter i de utvecklingsprojekt man tecknat inte bär den direkta projektrisen, varför fonden inte drabbats av ökade kostnader så som ökade priser på insatsvaror eller arbetskraft. Det ska dock nämnas att inflationen drivit upp räntekostnader och avkastningskrav samt skapat likviditetsbrist i systemet på såväl lokal som global nivå, vilket avspeglar sig i de minskningar av fastighetsvärden som fonden gjort under året.

Fonden har under året bedrivit utveckling på två fastigheter i Nyköping. Oppeby Gård 1:8 består av två huskroppar som tillsammans innehåller 138 hyresrätter med en sammanlagd uthyrningsbar area på 6 103 kvadratmeter. Här har uthyrningsarbetet påbörjats och bostäderna tas väl emot av marknaden med god uthyrningsgrad. Estea gör tämligen omfattande lokal marknadsföring för projektet med önskvärt utfall.



Byggnationen av 9 650 kvadratmeter boendeara fördelat på 219 lägenheter pågår på fastigheter Oppeby Gård 1:11. Här planeras färdigställande till slutet av 2024.

Vidare har uthyrningsarbete för bostäder på fondens tredje fastighet i Lindsdal, strax utanför Kalmar centrum, nyligen påbörjats. Här beräknas de första hyresgästerna flytta in efter sommaren och vi är glada över det initiala gensvar som bostäderna fått från marknaden.

Vi har tidigare meddelat att vissa villkor i avtalet om förvärv av en projektfastighet i Gävle inte uppfyllts. Detta mot bakgrund av de förändrade förutsättningarna i marknaden. Beslutet att fokusera tid, kapital och resurser till de tre nu pågående projekten uppfattar vi med facit i hand som helt korrekt.

Väsentlig händelse efter periodens utgång

Bolaget har i maj 2023 ingått avtal om försäljning av fastigheten Oppeby Gård 1:8 i Nyköping. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 222 miljoner kronor före avdrag för latent skatt, vilket är i linje med bokfört värde Q1-23. Tillträde kommer ske i mitten av juni och köpare är en svensk fastighetsfond med fokus på bostäder.

Johan Eriksson

VD

Estea Bostadsfastigheter AB (publ)



INFORMATION OM HÅLLBARHET

Följande hållbarhetsrelaterad information avser Estea Bostadsfastigheter AB (publ) ("Fonden"), som är klassad som en s.k. artikel 8-fond i enlighet med förordning [EU] 2019/2088 ("Disclosureförordningen") vilket innebär att den avser att främja miljömässiga eller sociala egenskaper genom att göra hållbara investeringar i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål enligt definitionen i artikel 2.17 SFDR.

Denna finansiella produkt främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper, men har inte hållbar investering som mål. Fondens nuvarande innehav främjar egenskaper som verkar för EU taxonomins mål om begränsning av klimatförändringar (mål 1) genom att investera i, och förvalta, energieffektiva fastigheter.

Estebas 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:

- Hållbar energi för alla
- Hållbara städer och samhällen
- Hållbar konsumtion och produktion

Dessa prioriterade områden styr sedan arbetet med att sätta konkreta mål för respektive fastighet i den operativa förvaltningen.

Huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer

Fonden vidtar åtgärder för att säkerställa att Fonden inte medverkar till negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i sina investeringsbeslut genom att analysera och bedöma de underliggande fastigheternas hållbarhetsnivå genom en specifik ESG-due diligence, och genom att upprätta en affärsplan för varje investering där bland annat hållbarhetsaspekter och förbättringsområden i relation till hållbarhet ingår. Som en del i den affärsplan som upprättas uppställs områden där särskilda åtgärder kan vidtas för att minska negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer, exempelvis att byta ut fastighetens källa till energiförbrukning till mer hållbara alternativ. Det medför att investeringsobjektens miljö- och klimatpåverkan minskar.

Fondens process för att integrera negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i investeringsbeslut består i:

- hållbarhetsanalys av underliggande fastigheter,
- välja bort investeringar i fastigheter som bedöms ha negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer där utsikten för förbättringspotential bedöms liten, och;
- påverka val av leverantör eller projektledare vid beslut om renoveringar, eller vid val av hyresgäster vars verksamhet har negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer.

Utöver att Estea Bostadsfastigheter har valt att beakta huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer tillämpas även dessa indikatorer för negativa konsekvenser som hållbarhetsindikatorer. Hållbarhetsindikatorer som valts är således de indikatorer som gäller för investeringar i fastigheter enligt bilaga I av den delegerade förordningen (EU) 2022/1288 som valts för att mäta uppnåendet av de miljörelaterade egenskaperna är enligt följande:

- Exponering mot fossila bränslen
- Exponering mot energieffektiva fastigheter
- Energiförbrukningsintensitet (Energiförbrukning i GWh/kvm).

Till dessa indikatorer ska även redogörelse kring vidtagna åtgärder, planerade åtgärder och mål för nästa referensperiod (2023) lämnas. Informationen kommer publiceras på hemsidan för Estea AB under *Hållbarhetsrelaterade upplysningar* och kommer att finnas tillgänglig senast den 30 juni 2023.

Byggnaderna på fastigheten kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad Silver vid färdigställande.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Bostadsfastigheter AB (publ), org.nr 559320-5296, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

Bolaget Estea Bostadsfastigheter AB (publ) bildades i juni 2021 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i december 2021.

Affärsidé och övergripande mål och fokus

Bolaget ska huvudsakligen göra investeringar i eller relaterade till bostadsfastigheter belägna i Norden. Bolagets mål är att skapa en långsiktigt stabil avkastning genom att äga och förvalta bostadsfastigheter.

Bolaget fokuserar på bostadsfastigheter som främjar bland annat miljörelaterade eller sociala egenskaper. De fastigheter som förvärvats har genomgått en selektiv urvalsprocess där de faktorer som analyseras bland annat är fastighetens hållbarhetsegenskaper, geografiska läge och tekniska standard och förväntad relativ avkastning i förhållande till jämförbara fastigheter.

Ägare

Bolaget är ett dotterbolag till Estea AB, vilket äger 500 000 av de utestående 500 001 aktierna på balansdagen. En aktie ägs av Estea Bostadsfastigheter ManCo AB. Primedi AB med säte i Stockholm har bestämmande inflyttande i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen äger Estea Bostadsfastigheter AB (publ) totalt tre bolag varav ett av bolagen är direktägt och två ägs indirekt via dotterbolag.

Investeringar

Under verksamhetsåret har koncernen investerat totalt 323 435,2 (78 786,8) TSEK, varav 71 141,8 (72 659,6) TSEK avser förvärv och 252 293,4 (6 127,2) TSEK avser investeringar i bolagets två fastigheter. Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 365 000 (78 786,8) TSEK.

Kassaflöde

Verksamhetsårets kassaflöde uppgick till -118 900,0 (121 227,9) TSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -15 608,8 (14 880,8) TSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -4 563,3 (-69,0) TSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -323 435,5 (-78 786,8) TSEK samtidigt som upplåning från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 220 143,9 (185 133,9) TSEK. Likvida medel vid periodens slut var 2 327,9 (121 227,9) TSEK.

Moderbolag

Moderbolaget Estea Bostadsfastigheter AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond). Förvaltare enligt lagen om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF") är Estea AB. Moderbolagets verksamhet är att gentemot dotterföretagen bland annat tillhandahålla funktioner för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning samt styrelse och övriga ledningsfunktioner i verksamheterna. Moderbolaget svarar för frågor gentemot kapitalmarknaden såsom koncernrapportering, övrig marknadsinformation och kreditmarknaden samt upplåning och finansiell riskhantering.

Förväntad framtida utveckling

För Estea Bostadsfastigheter har primärt effekterna drivet av inflationstryck med höjda räntor som följd påverkat förmågan att expandera fonden. Vi noterar att investerare idag håller hårdare i plånboken och att likviditet i första hand går till att försvara redan tagna positioner snarare än att finna nya investeringar. Fonden har vidtagit åtgärder för att anpassa strategin till det rådande klimatet och har inte sökt nytt kapital till utvidgning av beståndet, utan fokuserar ansträngningarna till befintliga fastigheter och förvaltningen av de projekt som pågår.

Väsentlig händelse efter periodens utgång

Bolaget har i maj 2023 ingått avtal om försäljning av fastigheten Oppeby Gård 1:8 i Nyköping. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 222 miljoner kronor före avdrag för latent skatt, vilket är i linje med bokfört värde Q1-23. Tillträde kommer ske i mitten av juni och köpare är en svensk fastighetsfond med fokus på bostäder.



FONDANDELARNA I KORTHET

Vinstandelslånet

Vinstandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av fondandelar, vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 21 550 fondandelar. Endast en serie av fondandelar emitteras och ISIN kod för dessa är ISIN SE0016275515.

Fondandelarna är skuldbervis vilka representerar vardera en andel av vinstandelslånet. Fondandelen ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 5,00 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.

Fondandelar, värdering

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) redovisar sina fondandelar till verkligt värde. Vinstandelslånet är vid periodens slut värderat till 147 416,3 TSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 215 500 TSEK). Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av vinstandelslånet. Vinstandelslånet har värderats enligt nivå 3 vilket innebär att värderingsmodellen utgått ifrån framtida kassaflöden.

Ränta

Fondandelarna ger en årsvis nominell ränta om 5,00 procent (kupongränta) med en årlig utbetalning i efterskott med utbetalning 10 november vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 12 045,2 TSEK vilket motsvarar 6,00 procent. Under hösten 2022 fattades beslut att pausa ränteutbetalningen från fonden för att förbättra fondens likviditet. När marknadsläget förbättras kommer bolaget att utvärdera om räntebetalning ska ske. Estea har rätt att hålla inne ränteutbetalning enligt fondvillkoren.

Efterställt lån

Vinstandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Vinstandelslånet är efterställt samtliga låntagarens icke efterställda förpliktelser.

Slutlig återbetalning av vinstandelslånet

Slutlig återbetalning av vinstandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits,

vilket ska ha skett senast 2026-07-01. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen. Fondandelsägarna har rätt till 100,0 procent av det ackumulerade resultatet motsvarande upp till 6,0 procent årlig avkastning. Av fastställt ackumulerat resultat utöver en avkastning på 6,0 procent har fondandelsägarna rätt till 75,0 procent, för det fall detta är positivt, eller 100,0 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långgivare genom ett konförende institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långgivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear. Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag.

Avkastning och ränta på vinstandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på Fondandelarna är 5,00 procent. Därutöver har fondandelsägarna inklusive den årliga räntan om 5,00 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.

Net Asset Value (NAV)

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 21 550 Fondandelar. Ägarna av Fondandelarna har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 68,6 procent, visar det totala teoretiska värdet på Fondandelarna 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.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Under verksamhetsåret har en fastighet förvärvats, Oppeby Gård 1:11. Detta är en fastighet med bostäder under produktion belägen i Nyköping, i anslutning till Oppeby Gård 1:8. Beståndet omfattar därmed två fastigheter. Dessa är belägna strax norr om centrum i Nyköping med goda kommunikationer och närservice i området.

Fastighetsbeståndet i siffror per 2022-12-31	Nyckeltal
Antal fastigheter, st	2 (1)
Antal lägenheter, st	357 (138)
Uthyrningsbar area, m ²	15 719 (6 103)

Byggnaderna certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

I Oppeby Gård 1:8 har båda etapperna färdigställts och hyresgästerna har börjat flytta in. Inflytt i Oppeby Gård 1:11 sker också etappvis med start i oktober 2023 och sista inflytt under första halvåret 2024.



VÄRDERING FASTIGHETER

Värdering, grunder

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Koncernen skall minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Bedömning av verkligt värde avseende projektfastigheter görs enligt två principer. Fram till att hälften av den totala investeringen är tagen värderas projektfastigheten som byggrättsvärde plus nedlagda kostnader. När mer än hälften av den totala investeringen är tagen värderas projektfastigheten som värde som färdigställd minus kvarvarande investering, inklusive normal projektvinst/risk avseende återstående investering

Med begreppet marknadsvärde 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

Vid periodens slut har koncernens fastigheter värderats externt. Värderingen avser en byggrättsvärdering av fastigheten Oppeby Gård 1:8 och Oppeby Gård 1:11. Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 365 000 TSEK.

Verkligt värde, TSEK	2022	2021	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	78 786,8	-	
+ Förvärv av fastigheter	71 141,8	72 659,6	1 (1)
+ Ny- till- och ombyggnation	252 293,4	6 127,2	-
+/- Värdeförändringar	-37 222,0	-	-
Fastighetsvärde 31 dec	365 000,0	78 786,8	2 (1)



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamheten för koncernen Estea Bostadsfastigheter 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.

Ränterisk

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid som krediterna löper med.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. Det kan inte uteslutas att Estea i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall koncernen finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilket kan försämra koncernens ekonomiska ställning och lönsamhet. Det kan inte uteslutas att Estea inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Realiseringsrisk

I Esteas strategi ingår att direkt eller indirekt via dotterbolag avyttra förvärvade fastigheter efter en viss

innehavstid. Tidpunkten för avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning 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 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 marknads 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.

Driftkostnadsrisk

Driftkostnaderna 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 kontroll. Kostnaderna utgör således en risk eftersom ökade driftkostnader 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 latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta resultatet.

Legala risker

Då koncernens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka koncernens resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framför allt skatter och ändrade avgifter kan göra att kostnader ökar på ett oförutsatt 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 framtidsstro 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.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	546 568 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>15 611 774kr</u>
Summa	16 158 342 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>16 158 342 kr</u>
Summa	16 158 342kr



RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i TSEK	Not	2022 1 jan-31 dec	2021 2 jun-31 dec
Fastighetskostnader			
Fastighetsskatt		-188,0	0,0
Driftnetto		-188,0	0,0
Central administration	2, 3	-4 241,5	-12,5
Finansiella intäkter	4	1 084,9	1 080,0
Finansiella kostnader	4	-12 147,6	-2 818,5
Summa		-15 304,2	-1 751,0
Förvaltningsresultat		-15 492,2	-1 751,0
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	6	-37 222,0	0,0
Orealiserad värdeförändring på vinstandelslån	9	65 695,5	2 388,1
Resultat före skatt		12 981,3	637,1
Aktuell skatt	5	-149,0	-142,2
Uppskjuten skatt	5	107,1	-47,4
Periodens resultat		12 939,4	447,5
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Periodens totalresultat		12 939,4	447,5
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		12 939,4	447,5
Summa totalresultat för perioden		12 939,4	447,5



BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i TSEK	Not	2022 31-dec	2021 31-dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	365 000,0	78 786,8
Summa materiella anläggningstillgångar		365 000,0	78 786,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	10	24 553,9	1 726,3
Interimsfordringar		93,3	0,0
Kassa och bank	15	2 327,9	121 227,9
Summa omsättningstillgångar		26 975,1	122 954,2
Summa tillgångar		391 975,1	201 741,0
Eget kapital och skulder			
Eget Kapital	8		
Aktiekapital		500,0	500,0
Övrigt tillskjutet kapital		99,0	99,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		13 387,0	447,6
Summa eget kapital		13 986,0	1 046,6
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	9	144 004,3	182 146,8
Uppskjuten skatteskuld	5	30,9	47,4
Summa långfristiga skulder		144 035,2	182 194,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	167 472,4	0,0
Leverantörsskulder		28 294,7	7 385,3
Skulder hos koncernföretag		0,0	50,0
Skatteskulder	5	146,6	131,4
Övriga kortfristiga skulder	11	25 363,6	96,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	12 676,6	10 837,6
Summa kortfristiga skulder		233 953,9	18 500,2
Summa eget kapital och skulder		391 975,1	201 741,0



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i TSEK (not 8)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-02	-	-	-	-
Årets resultat juni 2021 – december 2021	-	-	447,6	447,6
Summa totalresultat	-	-	447,6	447,6
Transaktioner med ägare				
Aktiekapital vid nybildning	500,0	-	-	500,0
Nyemission	0,0	99,0	-	99,0
Summa transaktioner med ägare	500,0	99,0	-	599,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	500,0	99,0	447,6	1 046,6
Ingående eget kapital 2022-01-01	500,0	99,0	447,6	1 046,4
Årets resultat 2022	-	-	12 939,4	12 939,4
Summa totalresultat	-	-	12 939,4	12 939,4
Eget kapital 2022-12-31	500,0	99,0	13 387,0	13 986,0



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2022 1 jan-31 dec	2021 2 jun-31 dec
Övriga externa kostnader	2,3	-3 288,4	-10,9
Rörelseresultat		-3 288,4	-10,9
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-37 395,8	888,9
Finansiella kostnader	4	-9 399,5	-2 818,5
Resultat efter finansiella poster		-50 083,7	-1 940,5
Värdeförändringar			
Orealiserad värdeförändring på vinstandelslån	8	65 695,5	2 388,1
Resultat före skatt		15 611,8	447,6
Skatt	5	0,0	0,0
Periodens resultat		15 611,8	447,6
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		15 611,8	447,6



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2022 31-dec	2021 31-dec
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	500,0	8 895,8
Fordringar hos koncernföretag	20	40 248,1	64 000,0
Summa anläggningstillgångar		40 748,1	72 895,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		145 554,0	0,0
Övriga fordringar		0,0	99,0
Interimsfordringar		71,9	0,0
Kassa och bank	15	158,9	121 097,9
Summa omsättningstillgångar		145 784,8	121 196,9
Summa tillgångar		186 532,9	194 092,7
Eget kapital och skulder			
Eget Kapital	8		
Aktiekapital		500,0	500,0
Balanserad vinst		546,6	99,0
Årets resultat		15 611,8	447,6
Summa eget kapital		16 658,3	1 046,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0,0	0,0
Vinstandelslån	9	144 004,3	182 146,8
Summa långfristiga skulder		144 004,3	182 146,8
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75,0	833,1
Skulder hos koncernföretag		13 700,0	50,0
Kortfristiga skulder	11	50,0	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	12 045,2	10 016,2
Summa kortfristiga skulder		25 870,2	10 899,3
Summa eget kapital och skulder		186 532,9	194 092,7



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i TSEK (not 8)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-02	-	-	-	-
Årets resultat juni 2021 – december 2021	-	-	447,6	447,6
Årets övriga totalresultat juni 2021 – december 2021	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	447,6	447,6
Transaktioner med ägare				
Aktiekapital vid nybildning	500,0	-	-	500,0
Emission	0,0	99,0	-	99,0
Summa transaktioner med ägare	500,0	99,0	-	599,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	500,0	99,0	447,6	1 046,6
Ingående eget kapital 2022-01-01	500,0	99,0	447,6	1 046,4
Årets resultat 2022	-	-	15 611,8	15 611,8
Summa totalresultat	-	-	15 611,8	15 611,8
Eget kapital 2022-12-31	500,0	99,0	16 059,4	16 658,3



KASSAFLÖDESANALYS

		Koncern		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Belopp i TSEK	Not	1 jan-31 dec	2 jun - 31 dec	1 jan-31 dec	2 jun - 31 dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto		-188,0	0,0	0,0	0,0
Central administration		-4 241,5	-12,5	-3 288,4	-10,9
Erhållen ränta		0,0	0,4	0,0	0,0
Erlagd ränta		0,0	0,0	0,0	0,0
Betald/erhållen skatt		-133,8	-56,9	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 563,3	-69,0	-3 288,4	-10,9
Förändring av rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-24 005,8	-646,8	-145 526,9	-99,0
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder		12 960,4	15 596,7	-23 475,6	8 080,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 608,8	14 880,9	-172 290,9	7 970,9
Investeringsverksamheten					
Investeringar i dotterbolag		0,0	0,0	0,0	-8 007,0
Investeringar och förvärv av fastigheter	6	-323 435,2	-78 786,8	0,0	0,0
Ökning av långfristiga fordringar		0,0	0,0	0,0	-64 000,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-323 435,2	-78 786,8	0,0	-72 007,0
Finansieringsverksamheten					
Aktiekapital vid bolagsbildning		0,0	500,0	0,0	500,0
Nyemission		0,0	99,0	0,0	99,0
Upptagande av lån	8	220 143,9	184 534,9	27 600,0	184 534,9
Förändring lån koncernföretag		0,0	0,0	23 751,9	0,0
Minskning av övriga långfristiga fordringar		0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		220 143,9	185 133,9	51 351,9	185 133,9
Årets kassaflöde		-118 900,0	121 227,9	-120 939,0	121 097,8
Kassa och bank periodens ingång		121 227,9	0,0	121 097,8	0,0
Kassa och bank vid periodens utgång		2 327,9	121 227,9	158,8	121 097,8



NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sid 34.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022-12-31	2021-12-31
Antal fastigheter	2	1
Verkligt värde fastigheter, MSEK	365 000	78 786,80
Finansiella nyckeltal		
Soliditet, %	3,6	0,5
Justerad soliditet, %	40,3	90,8
Emitterat Vinstandelslån efter avdrag för emissionskostnader, TSEK	147 416,3	182 146,8
Ränta vinstandelslån, %	5	5
NAV-värde, %	68,6	97,2



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

(Alla belopp i tusentals kronor, TSEK, om inget annat anges)

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559320-5296, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm.

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

Bolaget registrerades 2 juni 2021 och verksamheten startade i samband med upptagande av vinstandelslån den 30 september 2021.

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

Grunder för redovisningen

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

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vinstandelslån 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.

Nya standarder och tolkningar

Nya av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som har trätt i kraft under 2022 bedöms för närvarande inte påverka Estea resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya eller ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2023 och senare bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Estea resultat eller finansiella ställning.

Kritiska bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i rapporten påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter redovisas till verkligt värde. Bedömningar och antaganden i samband med värderingen kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav. För den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärderingar ett osäkerhetsintervall. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 5.

Förvärv

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

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt till det värde den åsatts vid förvärvet. Bolagets hittills genomförda bolagsförvärv klassificeras som tillgångsförvärv.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Bostadsfastigheter AB (publ) och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande



inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 6 angivna dotterföretagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden har eliminerats i koncernredovisningen.

RESULTATRÄKNINGEN

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och redovisas i den period de avser.

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 realiserade som realiserade värdeförändringar och avser värdeförändringar på fastigheter samt värdeförändringar i finansiella instrument. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall fastigheter, finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

Skatter

Skatt avser aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas för aktuellt år samt med justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader med nominell skattesats utan diskontering och beräknas som skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga värdet på en tillgång eller skuld.

Koncernen har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS 13 värderingshierarki och baseras på vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som fastigheterna förväntas generera samt ett nuvärde av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Verkligt värde ska motsvara det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas hyresfordringar, vissa övriga fordringar, och upplupna intäkter samt kassa och bank som finansiella tillgångar och skulder till kreditinstitut, vinstandelslån, leverantörsskulder, vissa övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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 realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

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

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

Finansiella tillgångar upptas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.



Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av bolagets vinstandelslån som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Kortfristiga fordringar

I koncernen återfinns övriga fordringar. Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

Kassa och bank

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden hos bank på bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser kreditinstitut, vinstandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Vinstandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av vinstandelslånet. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Vinstandelslånet har värderats enligt nivå 3 vilket innebär att värderingsmodellen utgått ifrån framtida kassaflöden. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Kassaflödesanalys

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



SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Aktier i dotterföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Redovisning av koncernbidrag samt utdelning från dotterföretag

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

NOT 2 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 469 TSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB.

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moder- företaget 2022	Moder- företaget 2021
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	469	155	319	155
andra uppdrag	-	15	-	15
Summa	469	170	319	170

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under verksamhetsåret har styrelsen i moderbolaget Estea Bostadsfastigheter AB (publ) bestått av 3 styrelseledamöter. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.



NOT 4 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moder- företaget 2022	Moder- företaget 2021
Ränteintäkter	1 084,9	1 080,0	0	-
Räntekostnader kreditinstitut	-2 920,9	-	-172,8	-
Räntekostnader vinsandelslån	-9 226,7	-2 818,5	-9 226,7	-2 818,5
Summa	11 062,7	-1 738,5	-9 399,5	-2 818,5

NOT 5 SKATT

Inkomstskatten för Estea Bostadsfastigheter AB och dess dotterföretag är 20,6 procent. I resultaträkningen redovisas skatten som aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknat utifrån årets skattepliktiga resultat vilket i normalfallet är lägre än det redovisade resultatet främst beroende av möjligheten att utnyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter och skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter.

Uppskjuten skatt är en avsättning för beräknade framtida skattefordringar eller skatteskulder hänförligt till samtliga temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden

I tabellen nedan redovisas vilka intäkter och kostnader som netto påverkat beräkningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt.



Aktuell skatt

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderföretaget 2022	Moderföretaget 2021
Aktuell skatt på årets resultat	-149,0	-142,2	-	-
Summa	-149,0	-142,2	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader fastigheter	107,1	-47,4	-	-
Summa	107,1	-47,4	-	-
Total skatt	-41,9	-189,6	-	-

Inkomstskatt i Sverige för år 2022 beräknas med 20,6%. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Resultat före skatt	12 981,3	637,1	15 611,8	447,6
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	- 2 674,1	-131,2	- 3 216,0	-92,2
Ej avdragsgilla kostnader	-7 667,7	-	- 7 703,5	-
Ej skattepliktiga intäkter	13 533,3	-	13 533,3	675,1
Skatt på obeskattade reserver	-107,1	-47,4	-	-
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-	-	-	-
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-	-	-	-
Ej aktiverade underskottsavdrag	-900,2	-	-666,7	-582,9
Övrigt	70,4	-10,9	-11,1	-
Skatt på ej avdragsgillt räntenetto	-2 403,6	-	- 1 936,2	-
Redovisad skattekostnad	-149,0	-189,5	-0,0	-0,0
Effektiv skattekostnad (%)	1,2%	30%	0%	0%

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2022 till 2 674,1 (0) TSEK. Moderbolagets underskottsavdrag uppgick per 31 december 2022 till 0 (0) TSEK.



NOT 6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, TSEK	2022	2021	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	78 786,8	-	
+ Förvärv av fastigheter	71 141,8	72 659,6	1 (1)
+ Ny- till- och ombyggnation	252 293,4	6 127,2	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-	-
+/- Värdeförändringar	-37 222,0	-	-
Fastighetsvärde 31 dec	365 000,0	78 786,8	2 (1)

Taxeringsvärden, TSEK	2022	2021
Byggnader	-	-
Mark	23 600,0	12 000,0

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare och innehavare av fondandelar. Koncernens fastighet är klassificerade som förvaltningsfastighet och har värderats till verkligt värde. Koncernens fastighet är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastigheten är per 31 december 2022 värderade externt.

Årets investeringar

Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat fastigheter för totalt 71 141,8 TSEK samt genomfört investeringar i fastigheterna om 252 293,4 TSEK.

Värderingsmodell

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

Fastighetsvärderingarna grundar sig på både observerbara som icke observerbara indata och beaktar högsta och bästa nytta av fastigheternas användning. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyror, fastighetskostnader, investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav och framtida förväntade hyresnivåer och vakanser. En vedertagen modell för att beräkna 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.

Bedömning av verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter under uppförande görs enligt två principer. Fram till att hälften av den totala investeringen är tagen värderas förvaltningsfastigheten under uppförande som byggrättsvärde plus nedlagda kostnader. När mer än hälften av den totala investeringen är tagen värderas den som värde som färdigställd minus kvarvarande investering, inklusive normal projektvinst/risk avseende återstående investering.

Byggrättsvärdet beräknas främst med ortsprismetoden och en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Det görs även en projektkalkyl för att säkerställa att byggrättspriset är rimligt med de aktuella marknadsantaganden som ligger till grund för projektkalkylen.

Antaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. 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.

Värderingarna för fastigheterna i Estea Bostadsfastigheter AB har tagits fram enligt metoderna byggrättsvärde + nedlagda kostnader vid värdetidpunkten samt marknadsvärde vid färdigställande subtraherat med kvarvarande kostnader och risk. Förklaringen till att två olika metoder applicerats är att fastigheterna varit i olika skeden i uppförandeprocessen, där den mest lämpade metoden för fastigheten applicerats. Marknadsvärdet baseras på antaganden med ledning av marknadsläget, sentiment och kännedom om pågående processer inom segmentet. Byggrättsvärde har i värderingen antagits till 3,250 kr/kvm BTA, exit yield mellan 4,05-4,12 för de ingående objekten, en generell hyreshöjning om 3,5% mellan år 2023/2024 samt en något ökad kostnadsbild som justerats upp 10%.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 365 000 TSEK.



NOT 7 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Uppgift om övriga i koncernen ingående bolag återfinns i tabell nedan. Utförlig information om dessa bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Vid utgången av räkenskapsåret äger

moderbolaget Estea Bostadsfastigheter PropCo AB som i sin tur äger samtliga aktier i Estea Oppeby Gård 1:8 AB samt Estea Oppeby Gård 1:11 AB. Totalt består koncernen av fyra helägda bolag som vid periodens utgång ägde två fastigheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 895,8	-
Förvärv	-	8 007,0
Lämnade aktieägartillskott	29 000,0	-
Värdeförändring	- 37 395,8	888,8
Summa	500,0	8 895,8

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
Direktägda					
Estea Bostadsfastigheter PropCo AB	559221-5023	Stockholm	500	100%	500,0
Summa andelar i koncernföretag					500,0
Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	
Indirekt ägda					
Estea Oppeby Gård 1:8 AB	559090-5773	Stockholm	1 000	100%	
Estea Oppeby Gård 1:11 AB	559090-5781	Stockholm	1 000	100%	



NOT 8 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2022 fördelat på 500 001 aktier. 500 000 aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415 och en aktie ägs av Estea Bostadsfastigheter ManCo AB, org.nr 559324-6621. Aktierna har ett kvotvärde om 1 krona. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 500 TSEK.

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 16 158,4 TSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt överkurs på en under året genomförd nyemission. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 13 986,0 TSEK.

Utdelning

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

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 16 (koncernen) och 19 (moderbolaget).

NOT 9 VINSTANDELSLÅN OCH SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skuld för vinstandelslånet

Genom vinstandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2026-07-01 men med rätt till förlängning av löptiden med högst 3 år per förlängningsperiod. Vinstandelslånet löper med en fast ränta om 5,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 144 004,3 TSEK efter avdrag för emissionskostnader. Beloppet för återbetalning av

vinstandelslånet är kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp.

I låneförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet förfaller till återbetalning. Inga amorteringar beräknas för vinstandelslånet som förfaller i sin helhet år 2026. Vinstandelslånet redovisas i tabellen som återbetalning till nominellt belopp utan hänsyn tagen till marknadskurs på balansdagen vilket innebär att koncernens lånesumma för förfall överstiger de i balansräkningen redovisade skuldbeloppen.

Låneförfallostruktur, TSEK	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moder-företaget 2022	Moder-företaget 2021
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	202 250,6	9 395,0	16 162,5	9 395,0
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen *	253 212,5	215 029,3	253 212,5	215 029,3
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Summa	455 463,1	224 424,3	269 375,0	224 424,3

Vinstandelslån, TSEK	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Ingående balans	182 146,8	-
+ Emissioner	27 553,0	184 534,9
- Värdeförändring	- 65 695,5	-2 388,1
Skuld i koncernbalansräkningen	144 004,3	182 146,8

Avstämning av kassaflödet för skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Skulder till kreditinstitut och vinstandelslån 1 januari	182 146,8	-
Upptagande av lån	220 143,9	184 534,9
Värdeförändring (ej kassaflödes-påverkande)	- 65 695,5	-2 388,1
Skulder kreditinstitut och vinstandelslån 31 december	336 595,2	182 146,8



NOT 10 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderföretaget 2022	Moderföretaget 2021
Handpenning fastighet	24 547,8	0	-	-
Övrig fordran	6,2	1 726,3	-	-
Summa	24 553,9	1 726,3	-	-

NOT 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderföretaget 2022	Moderföretaget 2021
Reversskuld	25 050	0	-	-
Övrig skuld	303,6	96,0	50,0	50,0
Summa	25 363,6	96,0	50,0	50,0

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderföretaget 2022	Moderföretaget 2021
Upplupna räntor	12 360,2	2 818,5	12 045,2	2 818,5
Övriga interimsskulder	316,4	821,4	-	-
Upplupna emissionskostnader	0	7 197,7	-	7 197,7
Summa	12 676,6	10 837,6	12 045,2	10 016,2

NOT 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån (rörlig ränta)	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	-	-	-	-
 Kortfristig skuld till kreditinstitut	 167 472	 -	 -	 -
Summa kortfristiga skulder	167 472	-	-	-
 Summa skulder till kreditinstitut	 167 472	 -	 -	 -

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 167 472 TSEK. Hela skulden klassificeras som kortfristig då lånen är projektfinansieringslån från SBAB som kommer att slutplaceras när fastigheterna är färdigställda.



NOT 14 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Estea Bostadsfastigheter AB har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden debiterat Estea Bostadsfastigheter AB förvaltningsarvode uppgående till 1 820,2 TSEK. Estea AB har även fakturerat arrangemangsersättning om 9 682,9 (6 302,7) TSEK.

Styrelse och övriga närstående

I samband med utgivandet av vinstandelslån i september 2021 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 vinstandelsbevis till ett nominellt värde om totalt 10 000 TSEK 0 varav bolagets styrelse ägde 7 000,0 TSEK.

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

NOT 15 LIKVIDA MEDEL/KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av bankmedel. På bokslutsdagen avser kassa och bank till 100 procent likvida tillgångar på bolagets bankkonton.

NOT 16 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 bankmedel.

NOT 17 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder värderas i enlighet med beskrivning i not 7. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde på övriga finansiella skulder överensstämmer i stort med bokförda värden.



NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument, TSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2022	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2022	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2022
Tillgångar			
Övriga fordringar	24 553,9	-	-
Kassa och bank	2 327,9	-	-
Skulder			
Vinstandelslån	-	144 004,3	-
Skulder till kreditinstitut	-	-	167 472,4
Övriga kortfristiga skulder	-	-	66 334,9
Summa	26 881,8	144 004,3	233 807,3

Finansiella instrument, TSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2021	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2021	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2021
Tillgångar			
Övriga fordringar	1 726,3	-	-
Kassa och bank	121 227,9	-	-
Skulder	-	-	-
Vinstandelslån	-	182 146,8	-
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	18 368,9
Summa	122 954,2	182 146,8	18 368,9

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank och vissa övriga fordringar som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa övriga skulder, vinstandelslån, 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. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.



NOT 19 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Bolaget har i maj 2023 ingått avtal om försäljning av fastigheten Oppeby Gård 1:8 i Nyköping. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 222 miljoner kronor före avdrag för latent skatt, vilket är i linje med bokfört värde Q1-23. Tillträde kommer ske i mitten av juni och köpare är en svensk fastighetsfond med fokus på bostäder.

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Reversfordringar Moderbolag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	64 000,0	0,0
+ Nyutlåning	0,0	64 000,0
-Reglering fordringar	23 751,9	0,0
Utgående balans	40 248,1	64 000,0

NOT 21 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i
moderbolaget står (kr):

-Balanserat resultat	546 568
-Årets resultat	15 611 774
Summa	16 158 342

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	16 158 342
Summa	16 158 342



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.

Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.

Styrelsen i Estea Bostadsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Datum för underskrift av vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Bostadsfastigheter AB, org.nr 559320-5296

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Bostadsfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7–35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-6 och 38-39. 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bostadsfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

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.

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta vinstandelslån

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

Emitterat vinstandelslån

Totalt nominellt emitterat vinstandelslån vid periodens utgång.

NAV

En teoretisk beräkning av vinstandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive vinstandelslånet 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 vinstandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta vinstandelslån

Årsränta på vinstandelslånet. Måttet upplyser investerarna om vilken årsränta vinstandelsbeviset löper med.

Soliditet

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

Justerad soliditet

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

Estea Bostadsfastigheter 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 TSEK		2022	2021
Soliditet	Eget kapital	13 986,0	1 046,6
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	391 975,1	201 741,0
	Soliditet	3,6%	0,1%
Justerad soliditet	Eget kapital	13 986,0	1 046,6
(Eget kapital + Vinstandelslån) /	Vinstandelslån	144 004,3	182 146,8
Balansomslutning	Balansomslutning	391 975,1	201 741,0
	Justerad soliditet	40,3%	90,8%
NAV-värde	Nominellt värde vinstandelslån	215 500	187 900,0
			2
	Tröskelränta	16 162,5	818,5
	Andel av resultat	-83 926,6	-8 025,1
	Summa NAV	147 735,9	182 693,4
	NAV-värde	68,6%	97,2%

