

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETEN	
Året 2019/2020 i korthet	3
VD har ordet	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Bolaget och verksamheten	7
Händelser efter balansdagen	8
Bolagsstyrningsrapport	9
Finansiering	10
Kapitalandelsbevisen i korthet	11
Fastighetsbeståndet	13
Värdering fastigheter	14
Risker och osäkerhetsfaktorer	15
Förslag till vinstdisposition	17
FINANSIELLA RAPPORTER	
Resultaträkning för koncernen	19
Balansräkning för koncernen	20
Förändring av eget kapital koncernen	21
Resultaträkning för moderbolaget	22
Balansräkning för moderbolaget	23
Förändring av eget kapital moderbolaget	24
Kassaflödesanalys	25
Nyckeltal	26
Redovisningsprinciper och noter	27
Årsredovisningens undertecknande	42
Revisionsberättelse	43
ÖVRIG INFORMATION	
Definitioner	49
Kalendarium	52

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 7 till 42.

ÅRET 2019/2020 I KORTHET

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 36,8 miljoner kronor.
- Driftnettet uppgick till 27,4 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var -8,5 miljoner kronor.
- Värdeförändringar på koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 79,1 miljoner kronor.
- Omvärdering av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med 0,1 MSEK men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- Periodens resultat efter skatt var 52,8 miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -11,5 miljoner kronor.
- Under verksamhetsåret tillträdde 12 fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 300,9 miljoner kronor samt ingått avtal om att förvärva ytterligare två fastigheter under första halvåret 2021.
- Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 1 388,3 miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret emitterat kapitalandelsbevis till ett sammanlagt nominellt värde om 741,1 MSEK.
- Koncernens kapitalandelslån noterades på Nasdaq Stockholms obligationslista under kortnamnet "ESTEAS OMSORG FONDANDEL". Första handelsdagen var 27 oktober 2020. Marknadskursen uppgick till 100,6 på balansdagen.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 105,8 procent. NAV-värdet baseras på fastighetens redovisade värden, se även definition sidan 49.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2019/2020
	11 nov-31 dec
Hyresintäkter	36,8
Driftnetto	27,4
Förvaltningsresultat	-8,5
Totalresultat	52,8
Förvaltningsfastigheter	1 388,3
Skulder till kreditinstitut	686,9
Emitterat kapitalandelslån	741,1
Eget kapital	55,8
Balansomslutning	1 552,6
Nyckeltal (för definition se sid 49-50)	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99
Överskottsgrad, %	75
Hyresvärde, MSEK	74,5
Hyresduration, år	9,1
Direktavkastning, %	4,3
Medelränta kreditinstitut, %	1,69
Belåningsgrad, %	49,5
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,2
Justerad soliditet, %	51,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00
NAV-värde, %	105,8
Marknadskurs kapitalandelslån, %	100,6

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 och som genererar en förutsägbar och stabil avkastning.

Fastighetsförvärven har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, löper med en årlig ränta om 4,00 procent, och det emitterade beloppet uppgick vid periodens utgång till nominellt 741,1 miljoner kronor. Kapitalandelslånet är noterat på Nasdaq under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL.

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

Kalenderåret var händelserikt och koncernen kunde leverera bra resultat inom flera viktiga områden, trots de ovanliga omständigheter som pandemin förde med sig.

Efter en avvaktande inledning på året blev avslutningen ännu mer intensiv där många affärer genomfördes. Utöver bolagets första tre förvärv under december 2019 ingicks avtal avseende fastighetsförvärv till ett värde av 1 041,2 MSEK och fastigheter till ett värde om 855,2 MSEK har tillträtts under 2020. Portföljen av fastigheter har växt inom prioriterade regioner med såväl kommunala motparter som privata vårdaktörer.

Under oktober månad noterades kapitalandelslånet på Nasdaq i Stockholm och i samband med detta genomfördes även en emission som resulterade i att koncernen tillfördes ca 185 MSEK och fler än 3 000 nya investerare tecknade sig för kapitalandelslånet. Genom noteringen skapades likviditet i kapitalandelslånet och därigenom även möjligheten att handlas i såväl aktiedepåer som på ISK-konton

och i försäkringsdepåer. I december 2020 genomfördes ytterligare en emission av kapitalandelslån i syfte öka expansionstakten än mer efter att flera potentiella förvärv identifierats. Vi kan ödmjukt konstatera att intresset för att delta i den emissionen var stort och att den övertecknades kraftigt. Resultat blev att koncernen tillfördes ytterligare drygt 202,0 MSEK. Summerar vi kalenderåret så tillfördes koncernen således ca 388,0 MSEK i nytt kapital och närmare 4 000 nya investerare.

Även aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit hög under verksamhetsåret som började med förvärv av fastigheterna Öland 2, Tuna 3:182 samt Skörden 3 under december 2019. Därefter har fastighetsförvärv till ett värde om totalt 673,4 MSEK genomförts.

- Under april tillträdades ett nybyggt äldreboende i Karlstad som är fullt uthyrt till Attendo på ett långt hyreskontrakt. Fastighetsvärdet uppgick till ca 180 MSEK och fastigheten är klassad som Miljöbyggnad Guld.
- I november ingicks ett avtal avseende en portfölj om fem vårdfastigheter i södra och mellersta Sverige, varav tre tillträdades under 2020 och två är planerade att tillträdas under andra kvartalet 2021. De tillträdde fastigheterna är mycket ändamålsenliga och fullt uthyrda till privata hyresrättsinnehavare samt en väletablerad omsorgsoperatör på långa kontrakt. De båda fastigheter som ännu ej tillträtts är nyproducerade och således toppmoderna trygghetsboenden belägna i Simrishamn respektive Sigtuna.
- I början av december offentliggjordes ytterligare ett förvärv. Transaktionen omfattade en portfölj om fyra vård- och omsorgsfastigheter belägna i Borås. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda till Borås Stad. Fastigheterna tillträdades i mitten av december.
- I mitten av december tillträdades också ett nybyggt äldreboende i Näsbypark, Täby. Fastigheten är fullt uthyrd till en väletablerad omsorgsoperatör på långt hyreskontrakt. Fastighetsvärdet uppgick till ca 225 MSEK och fastigheten är miljöklassad enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Utöver förvärv har det även genomförts investeringar i de tidigare ägda fastigheterna. I fastigheten Skörden 3 pågår sedan drygt ett år ett större

renoveringsprojekt där samtliga lägenheter inklusive våtutrymmen renoveras och uppdateras till modern standard. I dagsläget är 17 av totalt 20 etapper färdigställda, projektet beräknas vara färdigställt under 2021. Utöver pågående projekt så utvärderas löpande olika åtgärder i våra fastigheter för att förbättra standarden och driften. För närvarande utvärderas bl.a. möjligheten till att installera solceller på fastigheterna Skörden 3 i Sundsvall och i Tuna 3:182 i Åkersberga.

Vid utgången av kalenderåret omfattar koncernens fastighetsportfölj tolv fastigheter och ca 42 200 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden per 2020-12-31 uppgick till 9,1 år.

Under året har det genomförts ett antal strategiska förändringar i förvaltningen av fastigheterna. En viktig del i detta är upphandling av en ny samarbetspartner inom fastighetsförvaltning. Genom att handla upp en partner samordnas fastighetsförvaltningen och därigenom kan koncernen ha ett ökat affärsfokus på tillväxt och strategisk utveckling av fastigheterna samtidigt som en hög kvalitet, utökad flexibilitet och kapacitet säkerställs i förvaltningen. Dessutom tar koncernen del av de stordriftsfördelar och den erfarenhet som en större förvaltningsaktör har. Upphandlingen resulterade i att under oktober tecknades ett avtal med Novi Real Estate AB.

För den överskådliga framtiden är behovet av investeringar inom segmentet vård- och omsorgsfastigheter fortsatt stort, och flera kommuner ser avyttring av reella tillgångar som en god möjlighet att frigöra kapital som istället kan allokeras till andra områden inom kommunen. Samtidigt är vård- och omsorgsfastigheter ett av de segmenten där investerarintresset är som störst, givet den underliggande motpartsrisken och den demografiska utvecklingen. Efterfrågan har resulterat i att segmentet varit ett av dem som stått sig starkast under 2020.

Bedömningen är att det även fortsättningsvis kommer vara stor konkurrens om objekten och en tendens är att konkurrensen ökar ju större volym som affärerna har, bland annat drivet av ett stort institutionellt inflöde av kapital i transaktionsmarknaden.

Prisbilden inom segmentet samhällsfastigheter i allmänhet och vård- och omsorgsfastigheter i synnerhet har visat stark motståndskraft för värdenedgångar under den prövande tid som

Corona-pandemin inneburit för marknaden. Där vissa segment inom exempelvis kontor och handel sett väsentligt färre transaktioner, ökande vakanser och avvaktande aktörer, har de defensiva kvaliteterna hos vård- och omsorgsfastigheter värderats upp av marknaden.

Efterfrågan för denna typ av tillgångar bedöms fortsatt växa och vid en framåtblick syns fortsättningsvis många intressanta förvärvsmöjligheter inom segmentet. Inte minst för flera men något mindre, affärer.

Koncernens kapitalandelslån och NAV-värde

Totalt har koncernen emitterat kapitalandelslån till ett värde om 741,1 MSEK. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 4,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelslånet möjlighet till ytterligare avkastning som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat.

Per balansdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 105,8 procent. NAV-värdet är det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på koncernens fastställda balansräkning. Ökningen av NAV-värdet under året är en effekt av att marknadsvärdet på koncernens fastigheter har ökat.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Fastigheten Huddinge Medicinaren 22 förvärvats. Fastigheten är belägen i närheten av Karolinska Universitetssjukhuset i Flemingsberg. Fastigheten är en modern och ändamålsenlig fastighet om ca 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och är fullt uthyrd till Attendo som bedriver äldreboende och vårdhotell i fastigheten.

Den 12 mars stängde fonden en publik kapitalanskaffning som tillförde fonden cirka 84,0 miljoner kronor. Avanza Bank agerade emissionsinstitut ånyo och ca 1 400 investerare fick tilldelning.

Den 22 mars kunde vi offentliggöra att Estea Omsorgsfastigheter beslutat att ge ut en ny fondandelsklass med inriktning på institutionella investerare och att Allmänna Arvsfonden beslutat att investera 250,0 miljoner kronor i den nya fondandelsklassen. Det är för att ta tillvara det ökade intresset från institutionella investerare som andelsklassen upprättats och den kommer att löpa med samma ränta som tidigare börsnoterade fondandelar. Den nya fondandelsklassen kommer inte att noteras. Den nya fondandelsklassen kommer

löpande att kunna utökas med fler institutionella investerare.

Efter periodens utgång har Bolaget även signerat avtal om förvärv av äldreboendet Smedbygården i Åkersberga om 4 267 kvm som tillträds 1 juni samt äldreboendet Bedagården i Kungsbacka om 3 443 kvm som tillträds 30 april. Vidare har fastigheten Bronsåldern 2 i Helsingborg, från förvärvet av Vectura under Q4 2020, tillträts. Fastigheten är 2 250 kvm och innehåller 38 trygghetsbostäder.

Avslutande kommentarer

Vi har en stark tro på en positiv utveckling för samhällsfastigheter i allmänhet och vård- och omsorgsfastigheter i synnerhet. Bolagets befintliga portfölj av fastigheter uppfyller just de krav som marknaden tycks värdera särskilt högt i dessa tider. Vi är måna om att bevara och stärka portföljens attraktionskraft genom den löpande förvaltning.

Blickar vi framåt visar flera demografiska studier att utbudet av vårdplatser inom äldreomsorgen kraftigt kommer att understiga efterfrågan och behov. Bilden framträder tydligast i regioner med tillväxt och där är också trenden tilltagande i styrka. Denna utveckling är givetvis utmanande för Sverige men skapar samtidigt intressanta möjligheter för oss som investerare och fastighetsägare.

Sammantaget ser vi möjligheter i marknaden att fortsätta vår expansionsplan och genomföra förvärv enligt den fastslagna strategin.

Johan Eriksson

VD

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org.nr 559226-2892, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2019-11-11 – 2020-12-31.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

Bolaget Estea Omsorgsfastigheter (publ) bildades i slutet av 2019 och genomförde sina första fastighetsförvärv i december 2019. Sedan dess har bolaget förvärvat ytterligare nio fastigheter och ägde vid periodens utgång tolv stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 42 200 kvm.

Affärsidé

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

Bolagets övergripande mål

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

Övergripande investeringsfokus

Bolaget fokuserar på att identifiera fastigheter som i förhållande till rådande marknadsförutsättningar och riskprofil bedöms kunna erbjuda en god avkastning. De fastigheter som förvärvats har genomgått en selektiv urvalsprocess där de faktorer som analyseras bland annat är hyresgästernas ekonomiska styrka, fastigheternas geografiska läge och tekniska standard, förväntad relativ avkastning i förhållande till jämförbara fastigheter.

Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Estea AB, vilket äger samtliga utestående aktier på balansdagen. Sedan verksamheten startade har ägarna även tillskjutit aktieägartillskott om 2,5 MSEK. Primedi AB med säte i Stockholm äger 51 procent av aktierna i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen äger Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) totalt tjugo bolag varav ett av bolagen är direktägt och nitton av bolagen ägs indirekt via dotterbolag.

Bolagsstyrning

Bolaget har valt att införliva Bolagsstyrningsrapporten som en del av årsredovisningen. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 9.

Resultat 2019/2020

Hysesintäkterna uppgick under året till 36,8 miljoner kronor. Driftnettot uppgick till 27,4 MSEK. Förvaltningsresultatet var -8,5 vilket är en effekt av kostnader av engångskaraktär som uppkom i samband med bolagets uppstart och genomförda nyemissioner. Förvaltningsresultatet exklusive uppstarts- och emissionskostnader uppgick till 0,2 MSEK. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 79,1 MSEK och omvärdering av kapitalandelslånet påverkade resultatet med 0,1 MSEK. Periodens totalresultat efter skatt uppgick till 52,8 MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -20,1 MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -7,4 MSEK och ränta på kapitalandelslån med -16,8 MSEK. Erhållen ränta uppgick till 4,1 MSEK

Investeringar

Under verksamhetsåret har koncernen investerat totalt 1 309,2 MSEK i fastigheter, varav 1 300,9 MSEK avser förvärv och 8,3 MSEK avser investeringar i tillträdade bolag. Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 1 388,3 MSEK.

Kassaflöde

Verksamhetsårets kassaflöde uppgick till 124,8 MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -15,7 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -11,5 MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 307,5 samtidigt som ökad upplåning från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 448,0 MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 124,8 MSEK.

Moderbolag

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter 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

Med anledning av verksamhetsårets fastighetsförvärv förväntas både omsättning och driftnetto att öka kraftigt under år 2021.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Estea har tidigt vidtagit en rad åtgärder för att säkerställa att företagets egen verksamhet ska kunna fortlöpa under den pågående spridningen av Covid-19 och de effekter av åtgärder som tagits av myndigheter och andra aktörer. Handlingsplaner har upprättats för våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners. Dessa omfattar förhöjd hänsyn och riskmedvetenhet, omvärldsbevakning och riskkontroll samt åtgärder för ökad extern och intern kommunikation. Intern personal har utlokaliserats och har upprättat arbetsstationer i hemmet, varifrån verksamheten har kunnat fortlöpa utan övrig relevant förändring.

Stresstester har genomförts utifrån riskbedömningar för varje fastighet, hyresavtal, kreditgivare och underleverantör. Vi har prioriterat och styrt vårt arbete för att stödja de processer som vi bedömt som viktigast eller mest brådskande.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en stor andel tillgångar inom samhällsfastigheter, såsom Omsorgsboenden. Det innebär att en stor andel av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som helt eller delvis är skattefinansierade, vilket borgar för ett långsiktigt och stabilt kassaflöde. Bolagets drift- och administrationskostnader bedöms inte påverkas. En större del av bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörliga räntor men bedöms inte utgöra en stor risk. Utifrån ovan nämnda premisser bedöms

bolagets operativa kassaflöde inte påverkas i någon större utsträckning på kort sikt.

Bolaget har efter periodens utgång tillträtt vårdfastigheten Medicinaren 22 i Flemingsberg, som förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 408,0 MSEK. Fastigheten, som är fullt uthyrd till Attendo, har en uthyrningsbar area om cirka 9 900 kvm med cirka 17,1 MSEK i årliga hyresintäkter.

Den 12 mars stängde fonden en publik kapitalanskaffning som tillförde fonden cirka 84,0 miljoner kronor. Avanza Bank agerade emissionsinstitut ånyo och cirka 1 400 investerare fick tilldelning.

Den 22 mars kunde vi offentliggöra att Estea Omsorgsfastigheter beslutat att ge ut en ny fondandelsklass med inriktning på institutionella investerare och att Allmänna Arvsfonden beslutat att investera 250,0 miljoner kronor i den nya fondandelsklassen. Det är för att ta tillvara det ökade intresset från institutionella investerare som andelsklassen upprättats och den kommer att löpa med samma ränta som tidigare börsnoterade fondandelar. Den nya fondandelsklassen kommer inte att noteras. Den nya fondandelsklassen kommer löpande att kunna utökas med fler institutionella investerare.

Efter periodens utgång har Bolaget även signerat avtal om förvärv av äldreboendet Smedbygdgården i Åkersberga om 4 267 kvm som tillträds 1 juni samt äldreboendet Bedagården i Kungsbacka om 3 443 kvm som tillträds 30 april. Vidare har fastigheten Bronsåldern 2 i Helsingborg, från förvärvet av Vectura under Q4 2020, tillträtts. Fastigheten är 2 250 kvm och innehåller 38 trygghetsbostäder.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapport – Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ("Estea Omsorgsfastigheter" eller "Bolaget") är ett svenskt aktiebolag.

Estea Omsorgsfastigheter omfattas av skyldigheten enligt årsredovisningslagens 6 kap. 6§ att upprätta bolagsstyrningsrapport. Estea Omsorgsfastigheter har under 2020 godkänts som emittent av kapitalandelslån på Nasdaq. Totalt har 741,1 MSEK emitterats i kapitalandelslån.

Detta är Estea Omsorgsfastigheter's bolagsstyrningsrapport upprättad i enlighet med årsredovisningslagen avseende verksamhetsåret 2019/2020.

Aktieägare:

Estea Omsorgsfastigheters aktiekapital uppgår till 0,5 MSEK fördelat på 500 000 aktier med en röst vardera. Estea Omsorgsfastigheters samtliga aktier ägs av Estea AB.

Bolagsordning:

Utöver lagstiftning utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av Bolaget. Av Estea Omsorgsfastigheters bolagsordning framgår bland annat att Bolagets firma är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) samt att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt driva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

Bolagsstämma:

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Estea Omsorgsfastigheters angelägenheter på bolagsstämma. Årsstämma hålls i Stockholm under första halvåret.

Då verksamhetsåret är Bolagets första har ingen årsstämma hållits. På extrastämma 18 november 2019 beslöts att till styrelseledamöter välja Jockum Beck-Friis till styrelsens ordförande samt David Ekberg och Johan Eriksson till ordinarie ledamöter.

På extrastämman antogs även ny bolagsordning.

Styrelse:

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter består av 3 ledamöter valda av bolagsstämma för tiden intill nästa årsstämma. Styrelseledamöterna representerar såväl

fastighetskunskande som finansiellt kunskande. Verkställande direktören ingår i bolagets styrelse. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Estea Omsorgsfastigheters organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning, som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet, anges formerna för styrelsens arbete bland annat avseende antal styrelsemöten, protokoll, ordförandens och VDs närmaste uppgifter. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärdering av styrelsens arbete. Styrelsens sekreterare är ekonomichefen i Estea AB.

Styrelsen för Estea Omsorgsfastigheter har under året haft 8 protokollförda möten.

Verkställande direktör:

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som bland annat framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Verkställande direktör i Bolaget är Johan Eriksson.

Revisor:

Vid extra bolagsstämma 2019 valdes för tiden intill nästa årsstämma Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Oskar Wall.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen:

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avser den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen baseras bland annat på dokumenterade policys, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion inklusive attestordning och syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning och hantering av verksamhetens risker. I upprättande av affärsplaner och budget görs en bedömning av ekonomisk risk där poster bedöms utifrån risk och materialitet.

Styrelsen följer upp och utvärderar kontinuerligt bolagets risker och finansiella rapportering för att säkerställa kvalitet och att lagar och regelkrav efterlevs.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenligt för bolagets organisation.

FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut tolv fastigheter till ett värde om 1 388,3 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 skall förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt.

Kapitalandelslån

Estea Omsorgsfastigheter ABs (publ) kapitalandelslån, vilket är noterat på Nasdaq, är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 74 109 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 741,1 MSEK. Genom kapitalandelslånet 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. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 100,6 procent av nominellt värde motsvarande 745,6 MSEK.

Kapitalandelslånet är efterställt 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. De efterställda lånen är inbördes likställda.

Skulder till kreditinstitut

Koncernen har rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Koncernen har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagens omvärld kräver kortsiktiga åtgärder.

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 686,9 MSEK varav 65,5 MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader, vilka förlängs på marknadsmässiga villkor. Under räkenskapsåret har bolaget amorterat totalt

3,2 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets slut till 1,69 procent. Med en räntebindningstid om 0,4 år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid räkenskapsårets slut till 49,5 procent.

KAPITALANDELSEBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, 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 74 109 kapitalandelsbevis. Endast en serie av kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE00013513801.

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 4,00 procent), men också extra utdelning (vinstutdelning) 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.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL. Noterad volym uppgår till 741,1 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (4,00 procent), 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).

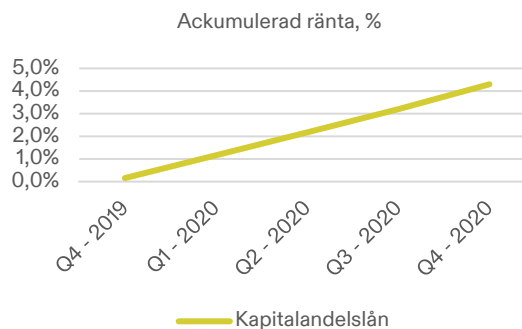
Kapitalandelsbevis, värdering

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 745,6 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 741,1 MSEK).

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 31 december uppgick till 100,6 av nominellt belopp 10 000 kronor.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 4,00 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott. Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 16,8 MSEK vilket motsvarar 4,30%.



Efterställt lån

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

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2025-03-27. 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 och 100,0 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat upp till 6,0 procent samt 75,0 av överskjutande resultat över brytpunkten 6,0 procent, för det fall detta är positivt, eller 100,0 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt.

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

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långivare genom ett kontoförande institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear.

Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag.

Långivaragent och långivarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser.

Intertrust har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

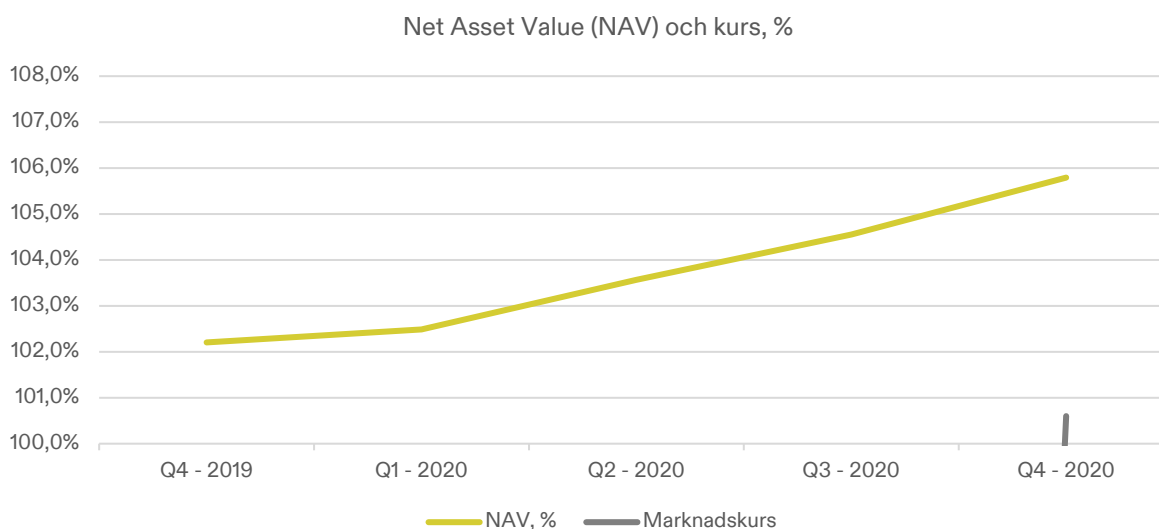
Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 4,00 procent (effektiv ränta 4,05 procent). Därutöver har fondandelsägarna inklusive den årliga räntan om 4,00 procent rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Vid periodens slut har räntor om totalt 16,8 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 55,8 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslån.

Kursen

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

Net Asset Value (NAV)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 74 109 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 105,8 procent, 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 nedan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolagets geografiska närvaro

Under verksamhetsåret har fastigheter förvärvats på ett antal orter. I december 2019 förvärvades fastigheter i Sundsvall, Västerås och Åkersberga. Ytterligare fyra förvärv har gjorts varav ett förvärv av en fastighet i Karlstad, ett förvärv av en fastighet i Täby, ett förvärv om fyra fastigheter i Borås och en affär om fem fastigheter på orterna Alingsås, Helsingborg, Sigtuna, Sunne och Simrishamn. Fastigheterna i Alingsås, Sunne och Simrishamn tillträdde i mitten av december 2020. Övriga två fastigheter tillträdde i samband med att respektive fastighet bildats vid slutförd lantmäteriförrättning. Nämda lantmäteriförrättningar beräknas vara färdiga under andra kvartalet 2021 och avtalets bestående är villkorat av dessa.

Fastigheter

På balansdagen omfattade fastighetsbeståndet i koncernen tolv fastigheter.

Tio av de nu ägda fastigheterna består enbart av kommersiella lokaler och två är bostadsfastigheter med mindre kommersiella ytor i.

Den totala uthyrningsbara arean är ca 42 200 kvm. 79 procent av ytan utgörs av kommersiella lokaler och 21 procent av bostäder. 81 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella hyresgäster och 19 procent från privata hyresrättsinnehavare.

Portföljens genomsnittliga hyresduration (WAULT), beräknad på de kommersiella lokalerna, uppgår till 9,1 år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid årets slut till knappt 74,5 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Det finns inga vakanser bland de kommersiella ytorna. Fem lägenheter var vakanta vid årets utgång.

Projekt

I fastigheten Skörden 3 pågår sedan drygt ett år ett större renoveringsprojekt där samtliga lägenheter inklusive våtutrymmen renoveras och uppdateras till modern standard. Under året färdigställdes sex etapper. Totalt är 17 av totalt 20 etapper färdigställda vid periodens slut.

Hyresgäster

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

Mer än 99 procent av intäkterna från de kommersiella lokalerna kommer från hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel. Portföljen

innehåller 137 stycken lägenheter som förhyrs av privatpersoner.

Nyförvärven i portföljen innebär en ökad diversifiering och riskspridning sett till hur hyresintäkter och areor fördelar sig mellan hyresgästerna. Portföljens största hyresgäst sett till intäkter och area är Vardaga Vardaga Nytida Omsorg AB som förhyr totalt tre fastigheter. Vardaga Nytida Omsorg AB står för 36 procent av de kommersiella hyresintäkterna och 21 procent av de totala hyresintäkterna. Hyresgästen står också för 32 procent av den kommersiella arean i portföljen och 25 procent av den totala arean. Hyresgästen har avtal fram till 2023, 2028 och 2035.

Fastighetsportföljen i Omsorgsfastigheter AB har stått stark under Corona-pandemin. Under året har vi haft en förhöjd riskmedvetenhet och följt omvärldsutvecklingen mycket noggrant. Marknaden har värderat upp samhällsfastigheter under pandemin, då dessa karaktäriseras av stabila och säkra kassaflöden och avtalsparter. En viss ökad vakans har noterats inom äldreboenden och seniorboenden då hyresgästerna och brukarna har väntat längre med att flytta in i den här typen av boenden. Detta har dock endast givit en begränsad påverkan på den totala efterfrågan på omsorgstjänster och bostäder och effekten bedöms som tillfällig. Vi har en fortsatt positiv bild av vår portfölj och segmentet och ser med tillförsikt fram emot fortsatt tillväxt.

Våra hyresgäster bedriver verksamheter där brukaren är i riskgrupp och våra hyresrättsinnehavare tillhör också riskgrupp i stor utsträckning. Dessa har naturligtvis påverkats kraftigt av pandemin. Påverkan avser främst hur hyresgästerna bedriver sin dagliga verksamhet respektive hur privatpersonerna har påverkats av restriktioner i sitt dagliga liv. Det har också fått effekter på hur vi bedriver den dagliga förvaltningen av fastigheterna. Vi och våra samarbetspartners har behövt visa särskild hänsyn och försiktighet vid utförande av service i hyresgästernas lokaler och bostäder. Tillsammans med hyresgästerna har vi anpassat vi rutinerna för utförande av arbetet baserat på de officiella riktlinjer som gäller och hyresgästernas behov.

VÄRDERING FASTIGHETER

Värdering, grunder

Estea Omsorgsfastigheter 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.

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 samtliga av koncernens tolv fastigheter värderats internt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 4,3 procent baserat på en vägd direktavkastning om 59,8 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 1 388,3 MSEK.

Osäkerhetsintervall

Alla fastighetsvärderingar beräknade enligt värderingsmodell fastställs med ett osäkerhetsintervall vars storlek påverkas av hur fungerande och likvid fastighetsmarknaden är. I genomsnitt uppgick osäkerhetsintervallet i värderingsmodellen till 7,8 procent.

Verkligt värde, MSEK	2020	Antal
Fastighetsvärde 11 nov 2019	-	-
+ Förvärv av fastigheter	1 300,9	12
+ Ny- till- och ombyggnation	8,3	-
- Försäljning av fastigheter	-	-
+/- Värdeförändringar	79,1	-
Fastighetsvärde 31 dec 2020	1 388,3	12

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2020
Avkastningskrav, %	4,3
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	3,5-6,25
Inflation, %	2,0
Antaget driftnetto år 1, mkr	59,8
Långsiktig vakans, %	0,0-3,0

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamheten för koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) (nedan "Estea", "Bolaget" eller "Koncernen") förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker Estea är exponerat mot.

Finansiella risker

Finansiella risker är en naturlig del av koncernens verksamhet. De finansiella riskerna består bland annat av:

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till betydligt högre kostnad. Om koncernen inte kan fullgöra sina åtaganden finns det risk för att de belopp som koncernen har lånat inte kan återbetalas som beräknat. Definitionen av likviditetsrisk har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisken.

Kreditrisk mot hyresgäster

En fastighets kommersiella värde beräknas bland annat genom nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som ytterst är ett resultat av hyresintäkterna. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka koncernens kassaflöde och likviditet negativt.

Ränterisk

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

Finansieringsrisk

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

möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Realiseringsrisk

I Esteas strategi ingår att direkt eller indirekt via dotterbolag avyttra förvärvade fastigheter efter en viss innehavstid. Tidpunkten för avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning investeringarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att koncernen vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

Motpartsrisk

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

Driftskostnadsrisk

Driftskostnaderna består framförallt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll och administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och är till viss del kostnader utanför koncernens kontroll. Kostnaderna utgör således en risk eftersom ökade driftskostnader påverkar driftnettot och således resultatet och avkastningen negativt.

Vakansrisk

Avkastningen av en kommersiell fastighet är bland annat beroende av att fastighetsägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt förvaltningen har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Estea lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra ett lägre intäktstillflöde.

Operativa risker

Operativ risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel, avsaknad av IT-system eller en annan yttre händelse. Det kan röra sig om risker kopplade till fel och brister i fastigheter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp eller bristande beredskap inför störningar. Operativa risker existerar i alla delar av verksamheten. Operativa brister kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från till exempel hyresgäster som drabbas. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Esteas renommé och verksamhet.

Personer i ledande befattning

Bolaget är i sin dagliga verksamhet beroende av VD och övriga personer i ledande befattningar. Förlust av dessa nyckelpersoner kan på ett negativt sätt påverka Esteas dagliga förvaltning och kommersiella möjligheter på längre sikt.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Estea arbetar aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Det kan inte uteslutas att Estea kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta resultatet.

Legala risker

Då koncernens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka koncernens resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framförallt skatter och ändrade avgifter kan göra att kostnader ökar på ett 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 framtidstro kan alla vara grund till förändringar i vakansgrader och hyresnivåer. Förändringar i makroekonomin kan också leda till ändrade avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastigheternas marknadsvärde. Vidare kan förändringar i några eller flera av dessa faktorer förändra såväl konkurrens- som kundbeteenden, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	0 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>4 305 147 kr</u>
Summa	4 305 147 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>4 305 147 kr</u>
Summa	4 305 147 kr

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	19
Balansräkning för koncernen	20
Förändring av eget kapital koncernen	21
Resultaträkning för moderbolaget	22
Balansräkning för moderbolaget	23
Förändring av eget kapital moderbolaget	24
Kassaflödesanalys	25
Nyckeltal	26
Redovisningsprinciper och noter	
1. Redovisningsprinciper	27
2. Segmentrapportering	31
3. Hyresintäkter	31
4. Leasing	32
5. Fastighetskostnader	32
6. Arvode och ersättning till revisorer	32
7. Anställda och personalkostnader	32
8. Resultat från andelar i koncernföretag	32
9. Finansiella intäkter	33
10. Finansiella kostnader	33
11. Värdeförändringar	33
12. Skatt	34
13. Förvaltningsfastigheter	35
14. Andelar i koncernföretag	36
15. Eget kapital	37
16. Skulder till kredinstitut och kapitalandelslån	34
17. Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	38
18. Hyresfordringar	38
19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38
20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	38
21. Fordringar hos koncernföretag	38
22. Upplysningar om närstående-transaktioner	39
23. Korfristiga fordringar	39
24. Kassa och bank	39
25. Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	39
26. Övriga finansiella skulder	39
27. Finansiella instrument	40
28. Händelser efter balansdagen	40
29. Förslag till vinstdisposition	41

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2019/2020 11 nov - 31 dec
Hysesintäkter	2, 3, 4	36,8
Fastighetskostnader	5	
Driftkostnader		-7,7
Underhållskostnader		-1,6
Fastighetsskatt		-0,1
Driftnetto		27,4
Central administration	6, 7	-15,8
Finansiella intäkter	9	4,1
Finansiella kostnader	10	-24,2
Summa		-35,9
Förvaltningsresultat		-8,5
Värdoförändringar	11	
Orealiserade värdoförändringar på fastigheter		79,1
Orealiserade värdoförändringar på finansiella instrument		0,1
Resultat före skatt		70,7
Aktuell skatt	12	-2,0
Uppskjuten skatt	12	-15,9
Årets resultat		52,8
Övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat*		52,8

* Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolaget aktieägare.

RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

	2019/2020
Årets resultat	52,8
Övrigt totalresultat	-
Årets totalresultat	52,8

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2020 31 december
TILLGÅNGAR	27	
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13	1 388,3
Nyttjanderättstillgång	4	10,7
Summa materiella anläggningstillgångar		1 399,0
Summa anläggningstillgångar		1 399,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	23	
Hysesfordringar	18	0,4
Övriga fordringar		14,9
Förutbetalda kostnader och upplupna		13,5
Summa kortfristiga fordringar		28,8
Kassa och bank	24	124,8
Summa omsättningstillgångar		153,6
Summa tillgångar		1 552,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER	27	
Eget kapital	15	
Aktiekapital		0,5
Övrigt tillskjutet kapital		2,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat		52,8
Summa eget kapital		55,8
Långfristiga skulder	26	
Skulder till kreditinstitut	16	621,4
Kapitalandelslån	16	745,5
Leasingskuld	4	10,7
Uppskjuten skatteskuld	17	16,8
Summa långfristiga skulder		1 394,5
Kortfristiga skulder	26	
Skulder till kreditinstitut	16	65,5
Leverantörsskulder		16,9
Skatteskulder		3,2
Övriga kortfristiga skulder		1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	15,5
Summa kortfristiga skulder		102,3
Summa eget kapital och skulder		1 552,6

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-11-11	-	-	-	-
Årets resultat november 2019 – december 2020	-	-	52,8	52,8
Årets övriga totalresultat november 2019 – december 2020	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	52,8	52,8
Transaktioner med ägare				
Aktiekapital vid nybildning	0,1	-	-	0,1
Nyemission	0,4	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Summa tranaktioner med ägare	0,5	2,5	-	3,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	0,5	2,5	52,8	55,8

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2019/2020 11 nov-31 dec
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		3,7
Rörelsens kostnader	4	
Övriga externa kostnader	6, 7	-14,4
Rörelseresultat		-10,7
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	8	12,5
Finansiella intäkter	9	14,5
Finansiella kostnader	10	-16,8
Resultat efter finansiella poster		-0,5
Bokslutsdispositioner		-
Resultat före skatt		-0,5
Skatt på årets resultat	12	2,3
Årets resultat		1,8

RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

	2019/2020
Årets resultat	1,8
Övrigt totalresultat	-
Årets totalresultat	1,8

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2020 31 december
TILLGÅNGAR	27	
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	14	34,1
Fordringar hos koncernföretag	21	695,7
Uppskjutna skattefordringar	17	2,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		732,1
Summa anläggningstillgångar		732,1
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	23	
Fordringar hos koncernföretag		25,2
Övriga fordringar		3,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1,5
Summa kortfristiga fordringar		30,2
Kassa och bank	24	3,9
Summa omsättningstillgångar		3,9
Summa tillgångar		766,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER	27	
Eget kapital	15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		0,5
Summa bundet eget kapital		0,5
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst		2,5
Årets resultat		1,8
Summa fritt eget kapital		4,3
Summa eget kapital		4,8
Långfristiga skulder	26	
Kapitalandelslån	16	745,6
Summa långfristiga skulder		745,6
Kortfristiga skulder	26	
Leverantörsskulder		8,3
Skulder hos koncernföretag		5,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1,7
Summa kortfristiga skulder		15,7
Summa eget kapital och skulder		766,2

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 14)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-11-11	-	-	-	-
Årets resultat november 2019 – december 2020	-	-	1,8	1,8
Årets övriga totalresultat november 2019 – december 2020	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	1,8	1,8
Transaktioner med ägare				
Aktiekapital vid nybildning	0,1	-	-	0,1
Emission	0,4	-	-	0,4
Aktieägartillskott		2,5	-	2,5
Summa transaktioner med ägare	0,5	2,5	-	3,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	0,5	2,5	1,8	4,8

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	Koncern	Moderbolaget
		2019/2020 11 nov-31 dec	2019/2020 11 nov-31 dec
Den löpande verksamheten			
Driftnetto/nettoomsättning (moderbolaget)		27,4	3,7
Central administration		-15,8	-14,4
Erhållna ränteintäkter		4,1	14,0
Erlagda räntekostnader		-25,2	-15,4
Betald/erhållen skatt	11	-2,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-11,5	-12,1
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-28,9	-29,7
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		38,9	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1,5	-27,4
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-	-34,1
Investeringar i fastigheter	13	-1 309,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 309,2	-34,1
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning		0,1	0,1
Nyemission		0,4	0,4
Erhållet aktieägartillskott		2,5	2,5
Erhållen utdelning		-	12,5
Upptagande av lån		1 435,7	745,6
Amortering av lån		-3,2	-
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-	-695,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 435,5	65,4
Årets kassaflöde		124,8	3,9
Kassa och bank vid årets ingång			
		-	-
Kassa och bank vid årets utgång	24	124,8	3,9

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN KONCERNEN

	2019-11-11	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2020-12-31
			Försäljning dotterbolag	Förändringar verkligt värde	Om-klassificeringar	
Långfristiga räntebärande skulder	-	1 366,8	-	0,1	-	1 366,9
Kortfristiga räntebärande skulder	-	65,5	-	-	-	65,5
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	-	1 432,3	-	0,1	-	1 432,4

NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sid 48-49.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020-12-31
Antal fastigheter	12
Uthyrningsbar area, kvm	42 176
Hysesvärde, MSEK	74,5
Verkligt värde fastigheter, MSEK	1 388,3
Driftnetto, MSEK	26,7
Direktavkastning, %	4,3
Överskottsgrad, %	75
Hysesduration, år	9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99
Uthyrningsgrad area, %	99
Finansiella nyckeltal	
Medelränta kreditinstitut, %	1,69
Kapitalbindning, år	2,5
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,2
Belåningsgrad, %	49,5
Soliditet, %	3,6
Justerad soliditet, %	51,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	741,1
Ränta kapitalandelslån, %	4,00
NAV-värde, %	105,8
NAV-värde, %	100,6

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

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

Bolaget registrerades 11 november 2019 och verksamheten startade i samband med upptagande av kapitalandelslån den 18 december 2019. Bolagets rapport omfattar perioden 11 november-31 december 2020. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2019/2020 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2020 för fastställande.

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 kapitalandelslån som värderats och redovisats till verkligt värde samt uppskjuten skatt vilken redovisats till nominellt värde.

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

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2020

En ny ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv av definitionen på rörelse har antagits och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. Bland annat kan bolagen välja att utföra en "concentration test" och om det verkliga värdet av tillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång utgör förvärvet tillgångsförvärv.

Ändringen bedöms inte ha någon några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

Nya och ändrade standarder samt tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Nya eller ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2021 och senare bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Estees 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. Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkat resultatet har uppstått under den korta verksamhetsperioden.

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 vilket vid periodens slut uppgick till +/- 4,4 procent. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 12.

Förvärv

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

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

Klassificering

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Omsorgsfastigheter AB och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden har eliminerats i koncernredovisningen.

RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. Hyresintäkterna avser leasingavtal där koncernen är leasegivare och redovisas enligt IFRS 16. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom uppvärmning, vattenförbrukning och fastighetsskatt vilka bedöms vara underordnade hyresavtalen och redovisas som hyresintäkter. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Finansiella intäkter

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

Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och

fastighetsadministration. En betydande andel av driftkostnader och kostnader för fastighetsskatt vidaredebiteras till hyresgästerna som hyrestillägg.

Central administration

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag samt kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslånet. Koncerngemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader förknippade med räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen.

Värddeförändringar

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

Skatter

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

Koncernen har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

Leasingavtal

Leasingavtal där risker och förmåner, förknippade med ägandet, i all väsentlighet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

I Estea Omsorgsfastigheter, som leasingtagare, finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning. Samtliga av dessa leasingavtal betraktas som operationella och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

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

Finansiella instrument

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

En finansiell instrument tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när en faktura har skickats och bolagets rätt till ersättning är uppfyllt. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat en tjänst. En finansiell tillgång tas bort i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal 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 kapitalandelslån som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Kortfristiga fordringar

I koncernen återfinns framförallt kundfordringar, fordringar hos moder- och koncernbolag samt övriga fordringar. Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

Kassa och bank

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

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas uppskjuten skatt till det värde den har åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter

förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventualförpliktelse kan även utgöras av en befintlig förpliktelse som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas alternativt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

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

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 anskaffningsvärde minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Förvärvskostnader ingår i anskaffningsvärdet.

Kapitalandelslån

Kapitalandelslån har i moderbolaget redovisats till anskaffningsvärde.

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 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet som genererar intäkter och kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information som presenteras och analyseras av bolagets styrelse. Normalt sätt avser rörelsesegment en region eller verksamhetsgren. Koncernen redovisar verksamheten som ett rörelsesegment då fastigheterna är få och endast omfattar förvaltning av egenägda kommersiella fastigheter.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter, vilka uppgick till 36,8 MSEK, har genererats från 18 december 2019 - 31 december 2020 då koncernen tillträdde fastigheterna.

	2019/2020 11 nov-31 dec
Hyresintäkter, MSEK	
Hyresintäkter	36,2
Hyrestillägg	0,6
Summa hyresintäkter	36,8

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på

bokslutsdagen till 74,5 MSEK. I årshyran ingår hyrestillägg i enlighet med avtal. I merparten av koncernens hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul. Kontraktsförfallostruktur framgår av tabellen nedan med årssummor av kontrakterade hyresintäkter.

Kontraktsförfall, år	Antal avtal	Kontrakterad årshyra, msek	Årshyra andel, %
2020, 1)	-	-	-
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	6	1,7	2,2
2024	-	-	-
2025>	13	58,7	78,9
Summa			
kommersiella lokaler	19	60,4	81,1
Bostäder	137	13,8	18,5
P-platser och garage	29	0,3	0,4
Summa	185	74,5	100,0

1) Avser kontrakt som förföll 2020-12-31.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 99 procent.

Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Av koncernens totala uthyrbara area om cirka 42 176 kvm svarar bolagets kommersiella hyresgäster för 79 procent av total uthyrningsbar area och 81 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa stora hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 9,1 år. Koncernens uthyrningsbara areor framgår av tabellen nedan. I de fall ett hyresavtal avser mer än en (1) lokal under samma kontrakt räknas den i tabellen nedan endast som en (1) lokal. Garage räknas i tabellen som en (1) lokal oavsett antalet parkeringsplatser.

Fördelning uthyrningsbar area	Antal lokaler	Antal kvadratmeter, kvm	Andel av uthyrningsbar area, %
Vårdlokaler	1	26 703	63
Äldreboende	3	6 222	15
Bostäder	137	9 065	21
Lager/övrigt	1	186	1
Summa	156	42 176	100

Hyresgäst	Antal kvadratmeter	Andel av uthyrningsbar area, %	Andel av totalhyra %
Sundsvalls kommun	8 026	19,0	13,3
Vardaga Nyttida Omsorg	7 334	17,4	21,1
Borås Stad	6 636	15,7	15,8
Silver Life Service AB	3 935	9,3	13,9
Attendo Sverige AB	3 500	8,3	9,9
Nyttida Mjörnviksholm	2 994	7,1	5,4
Österåkers kommun	500	1,2	1,1
Summa	32 925	78,0	80,5

Moderbolaget

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

NOT 4 LEASING

Leasegivare

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

Avtalade hyresintäkter, MSEK	2019/2020
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	64,5
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	230,3
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	394,4
Summa hyresintäkter	689,2

Leasetagare

Bolaget har som leasetagare ingått avtal avseende tomträtter och har på balansdagen en fastighet upplåtet med tomträtt. Kostnaden för tomträttsavtalet, som enligt IFRS 16 betraktas som evigt, uppgick till 0,2 MSEK.

	Koncernen 2019/2020
Leasingskulder	
Ingående balans	-
+ Tillkommande	10,7
Utgående balans 31 december 2020	10,7

Tomträttsavgälder redovisade i resultatet	2019/2020
Räntekostnader	-0,2
Summa avtalade tomträttsavgälder	-0,2

Avtalade tomträttsavgälder, MSEK	2020
Tomträttsavgäld som förfaller inom ett år	0,5
Tomträttsavgäld som förfaller mellan två till fem år	2,0
Tomträttsavgäld som förfaller senare än fem år	17,5
Summa avtalade tomträttsavgälder	20,0

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 9,4 MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 9,3 MSEK.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten. Elva av koncernens tolv fastigheter är klassificerade som specialenheter och är därmed undantagna fastighetsskatt. Fastighetsskatt debiteras på ett hyresavtal som ett tillägg till hyran. Av den totala fastighetsskatten om 0,1 MSEK för verksamhetsåret vidaredebiterades 30 procent till hyresgästerna.

NOT 6 ARVODE OCH

KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,3 MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Ingen ersättning utöver revision har utbetalts.

	Koncernen 2019/2020	Moderbolaget 2019/2020
Ersättning och arvode		
Ersättning för revision	0,3	0,3
Ersättning utöver revision	-	-
Summa	0,3	0,3

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under verksamhetsåret har moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB's styrelse bestått av 3 styrelseledamöter. Moderbolaget och dess dotterföretag har med Estea AB ingått avtal om tillhandahållande av ledande befattningshavare och övriga anställda. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit utan är en del i det förvaltningsarvode moderbolaget betalar till Estea AB. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 3,7 MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget 2019/2020
Utdelning	12,5
Summa	12,5

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen 2019/2020	Moderbolaget 2019/2020
Ränteintäkter dotterföretag	-	14,5
Övriga ränteintäkter	4,1	-
Summa	4,1	14,5

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen 2019/2020	Moderbolaget 2019/2020
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-7,4	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	-16,8	-16,8
Summa	-24,2	-16,8

NOT 11 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen totalt tolv fastigheter. Fastigheterna värderades vid årets utgång till 1 388,3 MSEK. De orealiserade värdeförändringarna i koncernens

fastighetsbestånd uppgick till 79,1 MSEK.

Finansiella instrument

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

Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis och redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernens resultat med 0,1MSEK.

Inga övriga finansiella instrument har påverkat koncernen eller moderbolagets resultat genom värdeförändringar.

	Koncern 2019/2020
Värdeförändringar, MSEK	
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	79,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-
Orealiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	0,1
Summa värdeförändringar	79,2

NOT 12 SKATT

Inkomstskatten för Estea Omsorgsfastigheter AB och dess dotterföretag är 21,4 procent. I resultaträkningen redovisas skatten som aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknat utifrån årets skattepliktiga resultat vilket i normalfallet är lägre än det redovisade resultatet främst beroende av möjligheten att utnyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter och skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter.

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

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

Redovisad skatt, MSEK	Koncernen	Moderbolaget
	2019/2020	2019/2020
Aktuell skattekostnad	-2,0	-
Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad	-15,9	2,3
Redovisad skattekostnad / skatteintäkt	-17,9	2,3

Avstämning av redovisad skatt, MSEK	Koncernen	Moderbolaget
	2019/2020	2019/2020
Resultat före skatt	70,7	-0,3
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-15,1	0,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Skatteeffekt avseende ej avdragsgilla kostnader	-3,9	-0,5
Skatteeffekt avseende ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt avseende ej skattepliktiga utdelningar	-	2,7
Övriga skattemässiga justeringar	0,2	-
Ej avdragsgill värdeförändring kapitalandelslån	-	-
Skatt vid fastighetsförvärv	0,9	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-
Årets skatt enligt resultaträkningen	-17,9	2,3
<i>Effektiv skatt</i>	25%	-%

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, MSEK	2020	Antal
Fastigheter 11 november 2019	-	-
+ Förvärv av fastigheter	1 300,9	12
+ Ny- till- och ombyggnation	8,3	-
- Försäljning av fastigheter	-	-
+/- Värdeförändringar	79,1	-
Fastighetsvärde 31 dec 2020	1 388,3	12

Taxeringsvärden*, MSEK	2020
Byggnader	109,1
Mark	25,8

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

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare och innehavare av kapitalandelsbevis. Koncernens fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter och har värderats till verkligt värde. Koncernens fastigheter är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter är per 31 december 2020 värderade internt.

Årets investeringar

Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat fastigheter för totalt 1 300,9 MSEK samt genomfört investeringar i fastigheterna om 8,3 MSEK.

Värderingsmodell

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

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

Direktavkastningskrav i värderingarna har i genomsnitt uppgått till 4,3 procent. Bedömd inflation är vid kalkylperiodens början 2,0 procent.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 1 388,3 MSEK. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under året uppgått till 79,1 MSEK.

Moderbolaget ägde vid årets utgång endast fastigheter genom dotterbolag.

Antaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan fastigheterna anges de som ett intervall.

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2020
Avkastningskrav, %	4,3
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	3,50-6,25
Inflation, %	2,0
Antaget driftnetto år 1, msek	59,8
Långsiktig vakans, %	0,0-3,0

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys +/-	Värdepåverkan i MSEK	
	2020	
Hyresvärde, +/- 1%	+/- 13,8	
Ekonomisk uthyrningsgrad, +/- 1%	+/- 13,8	
Avkastningskrav, +/- 1%	-246,1 / +444,1	
Inflation, 1,0%-enhet	+/- 0,7	

Känslighetsanalys värdeförändring

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter					
Värdeförändring, MSEK	-277,6	-138,8	-	138,8	277,6
Belåningsgrad	61,8	55,0	49,2	45,0	41,2

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget redovisar andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Uppgift om övriga i koncernen ingående bolag återfinns i tabell nedan. Utförlig information om dessa bolag framgår av respektive dotterbolags

årsredovisning. Vid utgången av räkenskapsåret äger moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB som i sin tur äger samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB. Totalt består koncernen av 20 helägda bolag som vid periodens utgång ägde tolv fastigheter.

Andelar i koncernföretag, MSEK	2020-12-31
Ingående balans	-
-Förvärv	34,1
Utgående balans	34,1

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde, MSEK
			20-12-31	20-12-31	20-12-31
Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB	559133-3827	Stockholm	1 780 000	100%	34,1
Summa andelar i koncernföretag					34,1

Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel
Estea Agamemnon 4 KB	916896-3834	Göteborg	1	100%
Estea Borås 1 AB	559225-2638	Stockholm	500	100%
Estea Borås 2 AB	559225-2646	Stockholm	500	100%
Estea Borås 3 AB	559225-2653	Stockholm	500	100%
Estea Borås 4 AB	559225-2612	Stockholm	500	100%
Estea Fören 3 AB	559168-0722	Stockholm	500	100%
Estea Gylleby 1:22 AB	556890-9690	Stockholm	500	100%
Estea Joneberg 5 AB	556915-9550	Stockholm	50 000	100%
Estea Kassakvittona 3&4 AB	559286-0877	Stockholm	500	100%
Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB	559133-3819	Stockholm	50 000	100%
Estea Regulus 38 AB	559277-5083	Stockholm	250	100%
Estea Skörden 3 AB	559132-9684	Stockholm	50 000	100%
Estea Skörden 3 Holding AB	559230-5683	Stockholm	500	100%
Estea Tuna 3:182 Holding AB	559148-6724	Stockholm	1 000	100%
Estea Vesslan 4 HB	916892-8365	Göteborg	1	100%
Estea Västerbodarna 1:98 AB	559008-9834	Stockholm	500	100%
Estea Äppelträdgården 1 AB	559137-8517	Stockholm	50 000	100%
Estea Öland 2 Holding AB	559148-6757	Stockholm	500	100%

NOT 15 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2020 fördelat på 500 000 aktier. Samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415. Aktierna har ett kvotvärde om 1 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 0,5 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital.

Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 4,3 MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt villkorade aktieägartillskottet som Estea AB lämnat sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 52,8 MSEK, uppgick vid årets slut till 55,3 MSEK.

Utdelning

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2021 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 21 (koncernen) och 24 (moderbolaget).

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KAPITALANDELSLÅN

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 686,9 MSEK. 621,4 MSEK klassificeras som långfristiga då förfallotiden infaller efter 12 månader och 65,5 MSEK klassificeras som kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Normalt förlängs krediterna av kreditgivande bank men ofta på nya marknadsmässiga villkor gällandes vid tidpunkten för förlängning avseende både räntemarginaler och amorteringskrav. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 1,69 procent.

Skuld för kapitalandelslånet

Genom kapitalandelslånet 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. Kapitalandelslånet löper med en fast ränta om 4,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 741,1 MSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslånet är kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp.

Kapitalandelslån, MSEK	2020
Kapitalandelslån 11 november 2019	-
+ Emissioner	745,4
+/- Orealiserad värdeförändring	0,1
Skuld i koncernbalansräkningen 31 december 2020	745,5

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

Låneförfallostruktur	Koncernen 2020	Moderbolag 2020
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	65,5	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	1 362,5	741,1
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	1 428,0	741,1

*Kapitalandelslånet redovisas som återbetalning till nominellt belopp

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntebärande krediter framgår i tabell nedan. Vid beräkningen har krediter antagits löpa med den ränta som föreligger på bokslutsdagen och med förfall enligt avtal. Bolagets bedömning är dock att krediterna förlängs men att det kan ske på marknadsmässiga villkor som skiljer sig från de som bolaget har på bokslutsdagen. Kapitalandelslånet redovisas till nominellt belopp 741,1 MSEK.

År	Framtida likviditetsflöden			Ränta, MSEK
	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	
2021	1 428,0	-65,5	1 362,5	41,1
2022	1 362,5	-159,1	1 203,4	39,8
2023	1 203,4	-339,6	863,8	35,3
2024	863,8	-863,8	-	31,1
2025	-	-	-	-
Summa		-1 428,0		147,3

I tabellen nedan redovisas koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder fördelat mellan skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån. Skulderna har upptagits till redovisat värde vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernen redovisas till verkligt värde på balansdagen och till anskaffningsvärde i moderbolaget.

	Koncern	Moderbolag
Totala låneskulder	2020	2020
Skulder till kreditinstitut	686,9	-
Kapitalandelslån	745,5	745,6
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	1432,4	745,6
varav kortfristigt		
Skulder till kreditinstitut	65,5	-
Kapitalandelslån	-	-
Summa skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån	65,5	-

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

	Koncernen	Moderbolag
Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)	2020	2020
<i>Skatt hänförlig till temporära skillnader</i>		
Hänförligt till underskottsavdrag	2,3	2,3
Hänförligt till byggnad	-18,5	-
Hänförligt till övriga temporära skillnader	-0,6	-
Vid årets utgång	-16,8	2,3

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2020 till 10,9 MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag uppgick per 31 december 2020 till 10,6 MSEK.

NOT 18 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar är i sin helhet hänförligt till de fastighetsägande bolagen i koncernen. Samtliga kundfordringar avser förskottsaviserade hyror för 2021.

	Koncernen	Moderbolag
Hyresfordringar	2020	2020
Kundfordringar	0,4	-
Osäkra kundfordringar	-	-
Summa	0,4	-

	Koncernen	Moderbolag
Åldersfördelning	2020	2020
Ej förfallna kundfordringar >60 dagar	0,4	-
	-	-
Summa	0,4	-

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen	Moderbolag
	2020	2020
Upplupna räntor	2,5	1,4
Förskottsbetalda hyror	1,1	-
Övriga interimsskulder	11,9	0,3
Summa	15,5	1,7

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

	Koncernen	Moderbolag
Ställda säkerheter	2020	2020
Fastighetsinteckningar	768,2	-
Summa	768,2	-

Moderbolaget har inga borgensåtaganden.

	Moderbolag
Eventualförpliktelser	2020
Borgen för dotterbolag	Inga
Summa	Inga

NOT 21 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag
Reversfordringar	2020
Ingående balans	-
+ Nyutlåning	695,7
- Reglerade fordringar	-
Utgående balans	695,7

NOT 22 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Estea Omsorgsfastigheter AB har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Omsorgsfastigheter AB uppgick till 3,7 MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterföretag. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden debiterat Estea Omsorgsfastigheter AB förvaltningsarvode uppgående till 3,7 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 38,0 (35,2) MSEK varav bolagets styrelse ägde 36,4 (10,2) MSEK.

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

NOT 23 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering men med avdrag för osäkra fordringar. Verkligt värde på kortfristiga fordringar överensstämmer i stort med bokförda värden.

NOT 24 KASSA OCH BANK

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

NOT 25 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDEANALYSEN

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och

kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden

Med likvida medel avses kassa och bank.

NOT 26 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

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

NOT 27 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
	2020	2020	2020
Tillgångar			
Hyresfordringar	0,4	-	-
Övriga fordringar	14,9	-	-
Långfristiga fordringar	-	-	-
Upplupna intäkter	0,2	-	-
Kassa och bank	124,8	-	-
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	686,9
Kapitalandelslån	-	745,5	-
Leasingskulder	-	10,7	-
Leverantörsskulder	-	-	16,9
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1,2
Upplupna kostnader	-	-	11,9
Summa	140,3	756,2	716,9

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank, hyresfordringar, vissa övriga fordringar, andelar i koncernföretag, lånefordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa övriga skulder, räntederivat, kapitalandelslån, övriga låneskulder och upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde enligt Nivå 3 via resultaträkningen. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med de bokförda värdena. 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 28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Estea har tidigt vidtagit en rad åtgärder för att säkerställa att företagets egen verksamhet ska kunna fortlöpa under den pågående spridningen av Covid-19 och de effekter av åtgärder som tagits av myndigheter och andra aktörer. Handlingsplaner har upprättats för våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners. Dessa omfattar förhöjd hänsyn och riskmedvetenhet, omvärldsbevakning och riskkontroll samt åtgärder för ökad extern och intern kommunikation. Intern personal har utlokaliserats och har upprättat arbetsstationer i hemmet, varifrån verksamheten har kunnat fortlöpa utan övrig relevant förändring.

Stresstester har genomförts utifrån riskbedömningar för varje fastighet, hyresavtal, kreditgivare och underleverantör. Vi har prioriterat och styrt vårt arbete för att stödja de processer som vi bedömt som viktigast eller mest brådskande.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en stor andel tillgångar inom samhällsfastigheter, såsom Omsorgsboenden. Det innebär att en stor andel av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som helt eller delvis är skattefinansierade, vilket borgar för ett långsiktigt och stabilt kassaflöde. Bolagets drift- och administrationskostnader bedöms inte påverkas. En större del av bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörliga räntor men bedöms inte utgöra en stor risk. Utifrån ovan nämnda premisser bedöms bolagets operativa kassaflöde inte påverkas i någon större utsträckning på kort sikt.

Bolaget har efter periodens utgång tillträtt vårdfastigheten Medicinaren 22 i Flemingsberg, som förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 408,0 MSEK. Fastigheten, som är fullt uthyrd till Attendo, har en uthyrningsbar area om cirka 9 900 kvm med cirka 17,1 MSEK i årliga hyresintäkter.

Den 12 mars stängde fonden en publik kapitalanskaffning som tillförde fonden cirka 84,0 miljoner kronor. Avanza Bank agerade emissionsinstitut ånyo och cirka 1 400 investerare fick tilldelning.

Den 22 mars kunde vi offentliggöra att Estea Omsorgsfastigheter beslutat att ge ut en ny fondandelsklass med inriktning på institutionella investerare och att Allmänna Arvsfonden beslutat att investera 250,0 miljoner kronor i den nya fondandelsklassen. Det är för att ta tillvara det ökade intresset från institutionella investerare som andelsklassen upprättats och den kommer att löpa med samma ränta som tidigare börsnoterade fondandelar. Den nya fondandelsklassen kommer inte att noteras. Den nya fondandelsklassen kommer löpande att kunna utökas med fler institutionella investerare.

Efter periodens utgång har Bolaget även signerat avtal om förvärv av äldreboendet Smedbygården i Åkersberga om 4 267 kvm som tillträds 1 juni samt äldreboendet Bedagården i Kungsbacka om 3 443 kvm som tillträds 30 april. Vidare har fastigheten Bronsåldern 2 i Helsingborg, från förvärvet av Vectura under Q4 2020, tillträtts. Fastigheten är 2 250 kvm och innehåller 38 trygghetsbostäder.

NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står (kr):

-Balanserat resultat	-
-Årets resultat	4 305 147
Summa	4 305 147

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	4 305 147
Summa	4 305 147

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.

Stockholm 2021-04-21

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21 april 2021.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2019-11-11 – 2020-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 9. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-42 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 9. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Fastighetsvärdering

Beskrivning av området

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2020 till 1 388 mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2020 har fastighetsbeståndet värderats internt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets individuella risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen som kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om kritiska bedömningar och antaganden i not 1 Redovisningsprinciper, not 11 Värdeförändringar samt not 13 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation samt granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-6 samt 48-51 Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören

ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för år 2020 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. Den 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.
- 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 9 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämförd den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

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

Stockholm den 21 april 2021

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.

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

Belåningsgrad

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

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital och redovisat värde av kapitalandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa

koncernens finansiella stabilitet när kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.

Kapitalbindning

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

Marknadskurs

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de

redovisade värdena och skulderna exklusive kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av de Allmänna villkorens punkt 10.3 och 10.4. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

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

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2019/2020
Soliditet	Eget kapital	55,8
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	1 552,6
	Soliditet	3,6%
Justerad soliditet	Eget kapital	55,8
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	745,6
Balansomslutning	Balansomslutning	1 552,6
	Justerad soliditet	51,6%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	0,3
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella	
Justerad finansiell kostnad	kostnader	<u>24,2</u>
	Justerat förvaltningsresultat	24,5
	Finansiella kostnader minskat	
	med ränta på kapitalandelslån	7,9
	(justerad finansiell kostnad)	
	Justerad räntetäckningsgrad	3,1
NAV-värde	Eget kapital	55,8
(Investerandel + Emmitterat	Avdrag för aktiekapital och	
Kapitalandelslån) / Emmitterat	andra tillskott	-2,9
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapital-	
	andelslån minskat med	
	nominellt belopp	<u>4,5</u>
	Summa eget kapital att fördelas	
	till investerarna (s1)	57,4
	Investerandel 75% av s1	43,0
	NAV-värde	105,8%

www.estea.se

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

Ytterligare information kan erhållas av VD Johan Eriksson telefon 08-679 05 00 eller ekonomichef Suleyman Serhanoglu telefon 08-679 05 00.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2021	13 maj 2021
Årsstämma	19 maj 2021
Ränteutbetalning från Euroclear	12 juli 2021