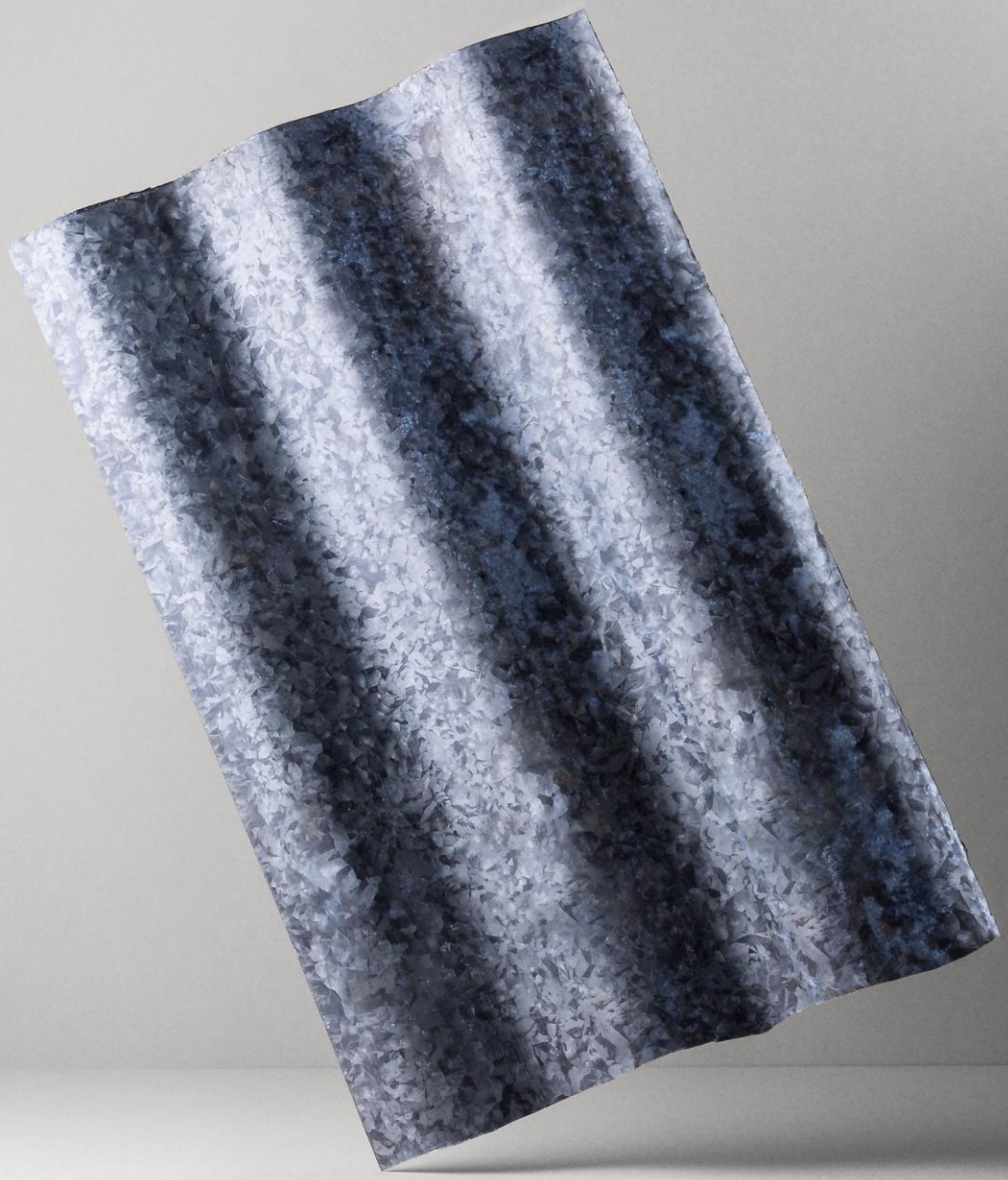
Årsredovisning

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Perioden 1 januari 2025 - 31 december 2025



Innehållsförteckning

Året 2025 i korthet 3
Detta är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) 4
VD har ordet 5

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Förvaltningsberättelse 6
Händelser efter balansdagen 6
Finansiering 7
Kapitalandelsbevisen i korthet 8
Om tillgångarna 10
Risker och osäkerhetsfaktorer 11
Bolagsstyrningsrapport 12
Förslag till vinstdisposition 13

FINANSIELLA RAPPORTER
Resultaträkning 14
Balansräkning 16
Förändring av eget kapital 17
Kassaflödesanalys 18
Redovisningsprinciper och noter 19
Årsredovisningens undertecknande 27
Revisionsberättelse 28

ÖVRIG INFORMATION
Nyckeltal 32
Ordlista och definitioner 33
Finansiella mått som inte definieras av IFRS 34
Kalendarium 35
Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 6 till 27.

ÅRET 2025 I KORTHET

- Rörelseresultatet var -4,0 (-12,6) MSEK. Det förbättrade resultatet är hänförligt till att bolaget har gått över från ett direkt-, till ett indirekt ägande av fastigheter via fondandelar i Slättö Core+ under 2025. Denna övergång har resulterat i såväl minskad nettoomsättning, som minskade kostnader.
- Det negativa resultatet efter finansiella poster resulterade till -28,4 (-588,7) MSEK. Resultatet är primärt hänförligt till de löpande räntekostnaderna tillhörande vinstandelslånet om -40,8 (-45,8) MSEK samt mottagna utdelningar om 16,2 (40,2) MSEK. MSEK.
- Omvärdering av kapitalandelslån har påverkat resultatet med 60,6 (-33,9) MSEK. Det redovisade värdet av kapitalandelslånen baseras på rådande marknadskurs och resultateffekten är hänförlig till skillnaden mot rådande NAV-kurs.
- Resultat efter skatt var 56,6 (-613,0) MSEK, varav en orealiserad vinst om 60,6 (-33,9) MSEK hänförlig till värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringen på investeringen i Slättö Core+ påverkade resultatet med 24,5 (9,6) MSEK.
- Periodens kassaflöde uppgick till -2,4 (10,1) MSEK.
- NAV-värdet som belöper på kapitalandelslån serie A uppgick vid periodens slut till 53,0 (53,4) procent. NAV-värdet baseras på finansiella anläggningstillgångarnas redovisade värde, se även definition sidan 35.

Viktiga händelser under året

- Under året har reviderade fondvillkor godkänts enligt ett skriftligt förfarande.
- Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) erhållit likvider hänförliga till innehavet i Slättö Core+ om 18,9 MSEK bestående av en utdelning om 16,2 MSEK samt 2,7 MSEK för inlösen av preferensaktier.
- En delutbetalning av upplupen ränta som belöper andelslånet betalades ut 7 augusti och motsvarar 1,7% av det nominella beloppet, 17,1 MSEK.
- Ägandet av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har övergått till Thylander Sweden AB och ny styrelse har tillsatts.
- Bjarke Mikkelsen har övertagit rollen som VD för Fonden.
- Thylander Sweden AB har övertagit de roller Estea AB tidigare hade avseende drift och förvaltning av Fonden.
- Bolaget har avslutat sitt avtal om likviditetsgaranti.

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i miljoner kronor	**2025** jan-dec	**2024** jan-dec
Nettoomsättning	0,0	6,2
Rörelseresultat	-4,0	-12,6
Resultat efter finansiella poster	-28,4	-588,7
Totalresultat	56,6	-613,0
Skulder till kreditinstitut	0,0	0,0
Emitterat kapitalandelslån	1 005,2	1 005,2
Eget kapital	289,9	235,8
Balansomslutning	607,5	590,6
Nyckeltal (för definition se sid 32)		
Justerad soliditet, %	87,4	91,0
Ränta kapitalandelslån, %	4,0	4,0
NAV-värde, %	53,0	53,4
Upplupen ränta per andel, %	7,5	5,1
NAV inklusive upplupen ränta, %	60,55	58,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %	24,0	30,0

DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) etablerades i december 2019. Inriktningen är att långsiktigt, direkt och indirekt, äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige.

Idag utgörs Estea Omsorgsfastigheters enda investering av ett innehav i fastighetsfonden Slättö Core+, vilket ger en bred och långsiktig indirekt exponering mot kassaflödesgenererande fastigheter i Norden. Slättö Core+ fokuserar i huvudsak på fastigheter inom segmenten bostäder, logistik, lätt industri och allmännyttiga fastigheter.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har under tidigare år emitterat ett kapitalandelslån med en årlig ränta om 4,00 procent och det totala emitterade beloppet uppgick vid periodens utgång till nominellt 1 005,2 (1 005,2) MSEK. Kapitalandelslån serie A 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 AIFM Capital AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF.

VD HAR ORDET

Fondens resultat har under 2025 präglats av stabilitet och löpande drift. Inga förvärv eller försäljningar har skett och fonden är fortfarande endast investerad i fonden Slättö Core+. Slättö Core+ har levererat resultat enligt plan och har under året fortsatt växa genom förvärv i Finland och Sverige. Inga nya förvärv har registrerats under fjärde kvartalet.

Estea Omsorgsfastigheters kurs har under fjärde kvartalet varit i linje med kursen från föregående period, och under året som helhet hållt sig relativt stabil. Fondandelarnas kurs ligger dock fortfarande kraftfullt under NAV-värde. Som tidigare nämnts utvärderar fondens förvaltare löpande alternativ för innehavet baserat på den stora diskrepans som finns mellan fondens NAV-värde, som baseras primärt på NAV-värde av underliggande fondandelar i Slättö Core+, och marknadskursen på börsen. Vad som fortsatt bedöms som det alternativ som ger starkast förutsättningar för likviditet och avkastning I relation till nuvarande NAV-värde är att fonden nyttjar rätten att påkalla ett andelsåterköp från Slättö Core+. Samtidigt som vi övervakar denna möjlighet fortsätter vi att utvärdera marknaden I vår strävan att synliggöra fondens och underliggande investerings NAV-värde.

Thylander Sweden AB har sedan föregående periods slut övertagit förvaltningen av fonden och inga större förändringar planeras i den dagliga driften. Fokus på att få att synliggöra underliggande värde i fondandelarna fortsätter och även utvärdering av alternativ så som avyttring och inlösen.

Bjarke Mikkelsen,

VD Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org.nr 559226-2892, får härmed avge redovisning för bolaget avseende verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) etablerades i december 2019. Idag utgörs Estea Omsorgsfastigheters enda investering av ett innehav i fastighetsfonden Slättö Core+, vilket ger en bred och långsiktig indirekt exponering mot kassaflödesgenererande fastigheter i Norden. Slättö Core+ fokuserar i huvudsak på fastigheter inom segmenten bostäder, logistik, lätt industri och allmännyttiga fastigheter.

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 AIFM Capital AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF.

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

Bolagets övergripande mål
Bolagets mål är att skapa en långsiktigt stabil avkastning genom att direkt och/eller indirekt äga och förvalta fastigheter. För att uppnå detta prioriteras investeringar i fastigheter av tekniskt god kvalitet med en bra sammansättning av hyresgäster.

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

Ägare
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Thylander Sweden AB, org.nr 559523-9319 med säte Malmö.

Bolagsstyrning
Bolaget har valt att införliva Bolagsstyrningsrapporten som en del av årsredovisningen.

Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 12.

Resultat 2025
Nettoomsättningen uppgick under året till 0 (6,2) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -4,0 (-12,6) MSEK. Resultat efter finansiella kostnader var -28,4 (-588,7) MSEK. Omvärdering av kapitalandelslånet påverkade resultatet med -60,6 (-33,9) MSEK. Periodens totalresultat efter skatt uppgick till 56,6 (613,0) MSEK.

Finansnetto
Bolagets finansnetto uppgick till -24,4 (576,1) MSEK. Majoriteten av finansnettot är hänförligt till den löpande räntan på vinstandelslånet som påverkade resultatet med -40,8 (-45,8) MSEK. Räntekostnader på kapitalandelslån löper till fast ränta och är oförändrad. Utdelning från Slättö Core+ stått för huvudsakliga delen av resultatet från finansiella anläggningstillgångar om 16,2 (40,2) MSEK.

Investeringar
Under verksamhetsåret har det inte skett några ytterligare investeringar, således utgörs Estea Omsorgsfastigheters enda investering av ett innehav i fastighetsfonden Slättö Core+, vilket ger en bred och långsiktig indirekt exponering mot kassaflödesgenererande fastigheter i Norden. Slättö Core+ fokuserar i huvudsak på fastigheter inom segmenten bostäder, logistik, lätt industri och allmännyttiga fastigheter.

Kassaflöde
Verksamhetsårets kassaflöde uppgick till -2,4 (10,1) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -5,1 (-12,1) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -4,9 (-5,2) MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2,7 (22,2) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 7,8 (10,2) MSEK.

Förväntad framtida utveckling
Estea Omsorgsfastigheter delägande i Slättö Core+ medför en stor och diversifierad fastighetsportfölj som har goda förutsättningar att utvecklas väl de kommande åren. Den strategiska förflyttning som genomfördes under 2024 bedöms ha bidragit till ökad finansiell stabilitet, och det bedöms fortsatt ha goda förutsättningar att bidra till en stabil och långsiktig värdeutveckling.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN
Inga väsentliga händelser att rapportera.

FINANSIERING

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut aktier i Slättö Core + som på balansdag uppgick till ett värde av 599,0 (577,2) MSEK

Finansiering och belåningsgrad
För Estea Omsorgsfastigheter är direkt och indirekta fastighetsinnehav en långfristig tillgång som ska förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt.

Kapitalandelslån
Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån serie A, vilket är noterat på Nasdaq, är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget emitterat 100 519 (100 519) kapitalandelsbevis uppgående till ett nominellt värde om 1 005,2 (1 005,2) MSEK.

Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2028-03-30 efter att under året förlängt löptiden. Kapitalandelslånen löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslån A uppgick på balansdagen till 24,0 (30,0) procent av nominellt värde motsvarande 241,2 (301,8) MSEK.

KAPITALANDELSBEVISET I KORTHET

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

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (4,00 procent), men även möjlighet till vinstdelning baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i fonden varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel
Kapitalandelsbeviset som representerar kapitalandelslån A är noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL. Noterad volym uppgår till 1 005,2 (1 005,2) MSEK. Kapitalandelsbeviset handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta, ett så kallat ”clean price”. Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbeviset är fritt överlåtbar utan belastningar. Kapitalandelsbeviset kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Värdering av kapitalandelsbeviset
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sitt kapitalandelsbevis till verkligt värde. Det noterade kapitalandelsbeviset är vid periodens slut värderade till 241,2 (301,8) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 1 005,2 (1 005,2) MSEK).

Estea Omsorgsfastigheter redovisar sina finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde över resultaträkningen.

Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9 avsnitt 4.2.2. Kapitalandelslånet av Klass A är upptaget till handel på Nasdaq. Det senast noterade priset på kapitalandelslånet av Klass A på den öppna marknadsplatsen vid utgången av aktuellt kvartal utgör således underlag till det redovisade verkliga värdet för skulden.

För det direktägda innehavet i investeringsfonder används fondens EPRA NAV/aktie och redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Se utförligare beskrivning i redovisningsprinciperna Not 1 under avsnitt finansiella instrument.

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är noterat och klassificeras i nivå 1 i värderingshierarkin. Slutkursen för det noterade kapitalandelsbeviset per den 31 december 2025 uppgick till 24,0 (30,0) procent av nominellt belopp.

Ränta
Kapitalandelsbeviset ger en årsvis nominell ränta om 4,00 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott. Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år samt på lånets förfallodag. Bolaget beslutade den 19 december 2022 att pausa löpande ränteutbetalningar från och med april 2023. Ett skriftligt förfarande som godkändes den 22 augusti 2025 påvisar att eventuella utdelningar som fonden erhåller baserat på sitt innehav av aktier i Slättö Core Plus AB, ska betalas ut till minst 90 procent till investerarna, förutsatt att fondens likviditet så medger, på nästkommande räntebetalningsdag i första hand används för att reglera ej utbetald upplupen lånebeloppsränta till investerarna.

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

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet ska ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2028-03-30. Avyttring, och därmed återbetalning, kan ske när som helst dessförinnan. Den slutliga återbetalning- en ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen och 100,0 procent av låntagarens ackumulerade resultat upp till 6,0 procents årlig avkastning samt 75 procent av överskjutande resultat över brytpunkten 6,0 procent, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt. Förlängningsrätten är begränsad i tid och två tillfällen och får villkorslöst påkallas så att löptiden för kapitalandelslånet löper till och med den 31 december 2027.

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

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

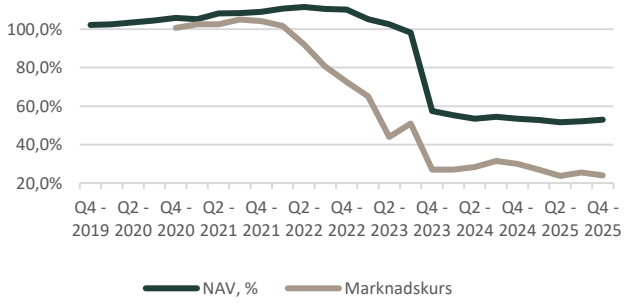
Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag. Estea har rätt att hålla inne ränteutbetalning. Se avsnittet Ränta ovan.

Långivaragent och långivarmöte
Intertrust CN (Sweden) AB (nedan ”Intertrust”) har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis
Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbeviset är 4,00 procent. Därutöver har fondandelsägarna inklusive den årliga räntan om 4,00 procent rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Räntor till innehavare av kapitalandelsbeviset om totalt -40,8 (-45,8) MSEK har belastat bolagets resultat. Bolagets egna kapital uppgick till 289,6 (235,8) MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Kursen
Kapitalandelsbeviset handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så kallat ”clean price”. Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren fortfarande är 10 000 kronor per kapitalandelsbevis. Slutkursen vid periodens utgång var 24,0 (30,0) procent i förhållande till nominellt värde.

Net Asset Value (NAV)
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 100 519 kapitalandelsbevis under kapitalandelslån serie A. Ägarna av kapitalandelsbeviset har genom avtal rätt till vinstdelning av det ackumulerade resultatet. Fondandelsägarna har rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen varav 4,00 procent utgörs av den årliga räntan. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 53,0 (53,4) procent för Kapitalandelslån A, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbeviset vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i Fondvillkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det värde som de finansiella anläggningstillgångarna är upptaget till i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av de finansiella tillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV värdet innan återbetalning. I diagrammet ovan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslån serie A:s startdag.



NAV utveckling jämfört med kursen på kapitalandelsbevis serie A

OM TILLGÅNGARNA

Tillgångarna i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) utgörs sedan februari 2024, förutom lång- och kortfristiga fordringar och likvida medel, av aktier i fastighetsfonden Slättö Core+.

Slättö Core Plus AB bildades 2019 och vänder sig främst till institutioner, stiftelser och family offices, och har ett brett investeringsmandat med nuvarande tonvikt på bostadsfastigheter, samhällsfastigheter samt logistik och lätt industri. Slättö Core+ fokuserar främst på kassaflödesfastigheter men kan även investera i projektutveckling för att öka potentiell avkastning.

Den övergripande strategin är att skapa en väldiversifierad portfölj med en balanserad riskprofil som genererar stabil avkastning och långsiktig värdetillväxt. Tyngdpunkten ligger på investeringar i svenska tillväxtregioner men Slättö Core+ har även mandat att investera på andra håll i Norden.

Fakta om Slättö Core+

Riskprofil	Core+
Målavkastning per år	8 %
Geografiskt fokus	Norden
Hyresduration (WAULT)	5,5 år*
Uthyrningsgrad	95 %*
LTV	49 %*
LTV max på fondnivå	50 %
Totala tillgångar	10 891 SEK m*
Startår	2019

*Per balansdagen 2025-12-31

Resultaträkning i sammandrag, SEK k	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**
Hyresintäkter	506 040	424 609
Driftnetto	384 110	328 968
Resultat före skatt	323 818	510 671

Balansräkning i sammandrag, SEK k	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**
Totala anläggningstillgångar	10 670 520	9 692 367
Totala omsättningstillgångar	220 219	922 429
Totala tillgångar	10 890 739	10 614 797
Totalt eget kapital	4 884 025	4 888 398
Totala långfristiga skulder	3 704 401	3 655 745
Totala kortfristiga skulder	2 302 312	2 070 654
Totalt eget kapital och tillgångar	10 890 739	10 614 797

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) verksamhet förekommer risker och osäkerheter som kan påverka bolagets finansiella ställning, resultat och framtida utveckling. Nedan redovisas de mest betydande riskerna för bolaget, anpassade till dess nuvarande inriktning.

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

Värderingsrisk
Bolagets huvudsakliga tillgång är aktier i Slättö Core+, vars värde fastställs genom bolagets interna värderingsprinciper och antaganden om marknadsvärdet för de underliggande fastigheterna. Värderingen är beroende av faktorer såsom ränteutveckling, hyresnivåer och avkastningskrav. Ändrade marknadsförhållanden kan leda till osäkerhet i värderingen och påverka bolagets resultat och egna kapital väsentligt.

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.
Innehavet i Slättö Core+ är illikvidt, vilket innebär att bolaget kan ha begränsade möjligheter att snabbt frigöra kapital vid behov. Detta kan skapa risker vid oväntade likviditetsbehov.

Refinansieringsrisk
Kapitalandelslånet förfaller 2028 och löper med fast ränta om 4%. Om bolaget vid förfall inte lyckas refinansiera lånet till gynnsamma villkor kan detta påverka likviditeten negativt. Fondens mekanismer för förlängning kan dock ge visst skydd mot detta.

Marknadsrisker
Marknadsrisker påverkar bolagets tillgångar och resultat genom förändringar i omvärldsförhållanden såsom ränteläget, efterfrågan på fastigheter och investerarnas förtroende för marknaden.

Fastighetsmarknadens utveckling
Bolagets exponering mot Slättö Core+ innebär en stark koppling till fastighetsmarknadens utveckling. Förändringar i räntor, kreditförhållanden eller andra makroekonomiska faktorer kan påverka värdet på innehavet negativt.

Regulatoriska förändringar
Som en alternativ investeringsfond regleras både Estea och Slättö Core+ av finans- och fondlagstiftning. Ändringar i regelverket kan medföra ökade kostnader eller krav som påverkar verksamheten.

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. För bolaget innebär operativa risker bland annat:

Risker kopplade till fondförvaltning
Förvaltningen innebär operationella risker, inklusive bristande intern kontroll eller fel i värderings- och rapporteringsprocesserna. För att minska dessa risker har AIFM Capital utsetts att ansvara för fondens administration och regelefterlevnad.

Motpartsrisk
Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget, vilket kan leda till förluster. Bolaget är beroende av externa aktörer såsom AIFM Capital för rapportering och regelefterlevnad samt de nordiska banker som förvaltar bolagets kapital. Bristande prestationer från dessa motparter kan påverka verksamheten negativt.

Risker kopplade till kapitalandelslånet
Kapitalandelslånet innebär särskilda risker för bolaget, både i relation till dess kostnadsstruktur och långivarnas förväntningar. Förändringar i kreditvärdighet eller kapitalmarknadens förhållanden kan påverka bolagets möjligheter till framtida finansiering.

Ränterisk
Kapitalandelslånet löper med fast ränta, vilket innebär en begränsad exponering mot räntehöjningar. Dock kan marknadens efterfrågan på bevisen påverka deras värde.

Återbetalningsrisk
Kapitalandelslånets återbetalning är kopplad till utvecklingen av bolagets tillgångar och resultat. Om värdet på Slättö Core+ skulle minska, kan återbetalningsbeloppen understiga lånets nominella värde.

Anseende hos investerare
Det sätt på vilket Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende bland investerare. Som ett noterat bolag är bolagets trovärdighet och förmåga att uppfylla investerarnas förväntningar av avgörande betydelse.

Bolaget strävar efter att följa gällande regelverk och marknadspraxis för att säkerställa en hög standard av transparens och rapportering. Regelbundna värderingar av innehav, tydliga kommunikationsrutiner och en robust intern kontrollmiljö är centrala för att bibehålla och stärka förtroendet bland investerare.

Misslyckande med att möta investerarnas förväntningar, exempelvis genom brister i rapportering eller värderingsprocesser, kan påverka bolagets anseende negativt och få finansiella konsekvenser.

Hantering av risker
Bolaget arbetar aktivt med att identifiera och hantera risker. Detta inkluderar regelbundna värderingar av innehavet i Slättö Core+, granskning av antaganden och interna kontroller samt en tydlig finansieringsstrategi för kapitalandelslånet. Bolaget samarbetar med AIFM Capital för att säkerställa kvalitet i rapportering och riskhantering.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Detta är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s (”Bolaget”) bolagsstyrningsrapport avseende verksamhetsåret 2025, upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) (”ÅRL”). Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har endast andra överlåtbara värdepapper än aktier upptagna till handel på en reglerad marknad, varvid Bolaget i enlighet med ÅRL 7 § lämnar en begränsad bolagsstyrningsrapport.

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (”LAIF”) och har utsett AIFM Capital AB (”Förvaltaren”) att vara AIF-förvaltare. Bolagets investeringsbeslut och intern kontroll och riskhantering åligger Förvaltaren i enlighet med LAIF, varvid systemen för detta redovisas nedan.

System för intern kontroll och riskhantering

Förvaringsinstitut

Förvaltaren har utsett Intertrust Depositary Services (Sweden) AB att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget. Intertrust Deposition Services (Sweden) AB kontrollerar bl.a. att Bolaget agerar inom de ramverk för investeringar vilka följer av fondvillkor och interna riktlinjer.

Compliance funktion

För Förvaltarens funktion för regelefterlevnad ansvarar AIFM Capital. Compliance funktionen har ett övergripande ansvar att övervaka och utvärdera huruvida verksamheten bedrivs enligt lag, tillstånd och vid var tid gällande instruktioner och riktlinjer samt att bedöma effektiviteten och lämpligheten i Förvaltarens gällande instruktioner.

Compliance funktionen bistår även med råd och övriga insatser i den dagliga verksamheten avseende regelverksfrågor. Arbetet utförs självständigt och i enlighet med vid var tid gällande instruktion för funktionen för regelefterlevnad och rapporteras till Förvaltarens styrelse.

Risk funktion

AIFM Capital AB bistår som risk funktion för bolaget. Dennes övergripande ansvar är att identifiera, mäta, övervaka och hantera de risker som är relevanta för Förvaltaren, Fonderna och den övriga verksamheten som bedrivs. Arbetet utförs självständigt och i enlighet med vid var tid gällande instruktion för riskhanteringsfunktionen samt de planer som upprättas i anledning av denna.

Riskhanteringsfunktionen har alltid tillgång till den information och de befogenheter som är nödvändiga för att kunna fullgöra skyldigheterna enligt lag, föreskrifter och interna regler. Vid riskbedömningen tas i beaktande de tekniker, verktyg och rutiner som gör det möjligt att:

(a) dels korrekt bedöma de risker som är knutna till investeringar och hur dessa påverkar Bolagets riskprofil utifrån välgrundade och tillförlitliga uppgifter, dels se till att åtgärderna, rutinerna och teknikerna för riskbedömning dokumenteras på ett lämpligt sätt;

(b) att utföra regelbundna stresstester och scenarioanalyser för att hantera riskerna vid potentiella förändringar i marknadsvillkoren som kan komma att påverka Bolaget;

(c) att ha ett riskbegränsningssystem som är förenligt med Bolagets riskprofil; och

(d) att säkerställa att Bolagets risknivå är förenlig med riskbegränsningssystemet.

Risk funktionen är ansvarig för att riskrapporter avges till Förvaltarens styrelse en gång per kvartal, eller oftare om så erfordras.

Aktieägare

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är ett kupongbolag vars aktiebok förs av Bolaget. Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s aktiekapital uppgår till 0,5 MSEK fördelat på 500 000 aktier med en röst vardera. Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s samtliga aktier ägs av Förvaltaren.

Bestämmelser i bolagsordningen

Tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt ändring av bolagsordning sker på bolagstämma.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kr):

-Balanserat resultat	232 817 796
-Årets resultat	56 589 875
Summa	**289 407 671**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	**289 407 671**
Summa	**289 407 671**

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning

Belopp i MSEK	Not	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	3	0	6,2
Övriga externa kostnader	2	-4,0	-18,8
Rörelseresultat		**-4,0**	**-12,6**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	4	0,1	6,7
Finansiella kostnader	4	-40,8	-112,6
Resultat från innehav i intressebolag	16	-	-0,7
Resultat från innehav i koncernbolag	16	-	-509,8
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	16	16,2	40,2
Resultat efter finansiella poster		**-28,4**	**-588,7**
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar	5	24,5	9,6
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån	8	60,6	-33,9
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		**56,6**	**-613,0**
Skatt		-	-
Periodens resultat		**56,6**	**-613,0**
Övrigt totalresultat		-	0,0
Periodens totalresultat		**56,6**	**-613,0**

RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT

	2025	2024
Årets resultat	56,6	-613,0
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	**56,6**	**-613,0**

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Tillgångar	**17**		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	5	599,0	577,2
Fordringar hos ägarbolag	6	-	2,5
Summa anläggningstillgångar		**599,0**	**579,7**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	7	0,0	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0,7	0,7
Summa kortfristiga fordringar		**0,7**	**0,7**
Kassa och bank	**11**	**7,8**	**10,2**
Summa omsättningstillgångar		**7,8**	**10,8**
Summa tillgångar		**607,5**	**590,6**
Eget kapital och skulder	**17**		
Eget Kapital	**9**		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Summa bundet eget kapital		**0,5**	**0,5**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		232,8	848,4
Årets resultat		56,6	-613,0
Summa fritt eget kapital		**289,4**	**235,3**
Summa eget kapital		**289,9**	**235,8**
Långfristiga skulder			
Kapitalandelslån	8	241,2	301,8
Summa långfristiga skulder		**241,2**	**301,8**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	0,5	0,4
Kortfristiga skulder	13	75,8	52,6
Summa kortfristiga skulder		**76,4**	**52,9**
Summa eget kapital och skulder		**607,5**	**590,6**

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i MSEK (Not 9)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**0,5**	**2,5**	**845,9**	**848,9**
Årets resultat januari-december 2024	-	-	-613,0	-613,0
Årets övriga totalresultat januari-december 2025	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**0,5**	**2,5**	**232,8**	**235,8**
Ingående eget kapital 2025-01-01	**0,5**	**2,5**	**232,8**	**235,8**
Aktieägartillskott	-	-2,5	-	-2,5
Årets resultat januari-december 2025	-	-	56,6	56,6
Årets övriga totalresultat januari-december 2025	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	**0,5**	**0,0**	**289,4**	**289,9**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	2025 1 januari- 31 december	2024 1 januari- 31 december
Den löpande verksamheten			
Nettoomsättning		0,0	6,2
Central administration		-4,0	-18,8
Erhållna ränteintäkter		0,0	0,1
Erlagda ränta		-17,1	-31,7
Erhållen utdelning		16,2	39,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-4,9**	**-5,2**
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		0,1	-0,6
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		-0,3	-6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-5,1**	**-12,1**
Investeringsverksamheten			
Avyttringar av andelar i finansiella anläggningstillgångar		2,7	0,0
Avyttringar av andelar i koncernföretag		0,0	22,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2,7**	**22,2**
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0,0**	**0,0**
Årets kassaflöde		**-2,4**	**10,1**
Kassa och bank vid årets ingång		10,2	0,1
Kassa och bank vid årets utgång	11	**7,8**	**10,2**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) (”Bolaget”), org.nr: 559226-2892, är ett svenskt aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm, besöksadress Mäster Samuelsgatan 4, 111 44 Stockholm. Bolaget är en alternativ investeringsfond enligt Lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (”LAIF”) och står under tillsyn av Finansinspektionen.

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av investeringar i fastighetsrelaterade tillgångar. Per balansdagen utgörs bolagets enda investering av aktier i fastighetsfonden Slättö Core+, vilket ger en långsiktig indirekt exponering mot kassaflödesgenererande fastigheter i Norden. Bolaget har även emitterat kapitalandelslån som finansieringsstruktur, vilka värderas till verkligt värde.

Bolaget registrerades 11 november 2019 och verksamheten startade i samband med upptagande av kapitalandelslån den 18 december 2019. Denna rapport omfattar perioden 1 januari - 31 december 2025. Jämförande siffror omfattar perioden 1 januari-31 december 2025.

Årsredovisningen för år 2025 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Thylander Sweden AB, org.nr 559523-9319.

Grunder för redovisningen
Bolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom antagits av EU, och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare är årsredovisningen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket även utgör rapporteringsvalutan.

Nya och framtida rekommendationer
Vid upprättandet av årsredovisningen har Bolaget beaktat nya och reviderade IFRS-standarder och tolkningar som trätt i kraft under räkenskapsåret 2025. Implementeringen av dessa har inte haft någon väsentlig påverkan på Bolagets finansiella rapporter.

IAS 1 (Förändringar i presentation av finansiella rapporter): Ändringar i klassificeringen av skulder som långfristiga eller kortfristiga tillämpas från och med 2024. Bolaget utvärderar om dessa ändringar kommer att påverka presentationen av kapitalandelslånet.

IFRS 9 (Finansiella instrument): Nya tolkningar kring kreditriskjusteringar för skuldinstrument har beaktats, men Bolaget bedömer att dessa inte påverkar den nuvarande redovisningen av kapitalandelslånet.

Bolaget har även utvärderat nya och framtida IFRS-standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft men förväntas tillämpas framöver:

Från och med den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation och upplysning i finansiella rapporter i kraft. Den nya standarden kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Syftet med IFRS 18 är att förbättra företagens presentation av finansiella rapporter, med särskilt fokus på resultaträkningen och kassaflödesanalysen. Standarden innehåller även krav på vissa upplysningar om utvalda nyckeltal.
IFRS 18 har ännu inte antagits av EU. Den nya standardens påverkan på företagets redovisning är under utredning.

Eventuella framtida effekter av nya standarder kommer att beaktas i takt med att mer vägledning publiceras av IFRS Interpretations Committee.

Kritiska bedömningar och antaganden
Vid upprättandet av finansiella rapporter gör styrelsen och företagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper, samt de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Nedan beskrivs de mest kritiska redovisningsprinciperna och antagandena:

Värdering av finansiella anläggningstillgångar
Bolagets finansiella anläggningstillgångar utgörs av aktier i fastighetsfonden Slättö Core+, vilka värderas till verkligt värde. Värderingen av dessa tillgångar baseras på underlag från fonden, vilket inkluderar en detaljerad beräkning av EPRA NAV (*European Public Real Estate Association Net Asset Value*).

Bolaget genomför en rimlighetsbedömning av värderingsunderlagen genom att analysera antaganden och parametrar som används vid beräkningen av EPRA NAV. Dessa inkluderar:

- Kontroll och rimlighetsbedömning av balans- och resultat i relation till tidigare perioder.
- Säkerställande av att aktieboken är korrekt och aktuell.
- En genomgång av fondens beräkning av EPRA NAV, inklusive underliggande antaganden och komponenter som fastighetsvärden, skulder och justeringsposter.
- Kontroll av att EPRA NAV-beräkningen överensstämmer med antaganden om avkastningskrav, hyresnivåer och marknadsutveckling.
- Säkerställande av att justeringar för latent skatt, derivat och andra balansposter görs i enlighet med EPRA:s riktlinjer.
- Eventuella frågeställningar hänförligt till erhållet material lyfts med Fastighetsfondens interna värderingsfunktion för att till fullo undvika tvivel.

Eventuella avvikelser mellan Bolagets värderingsprinciper och fondens redovisning hanteras enligt Bolagets policy för värdering.

Värdering av kapitalandelslån
Bolagets kapitalandelslån redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, i enlighet med IFRS 9 *Finansiella instrument*. Värderingen baseras på marknadspriset för lånen vid balansdagen, då dessa är noterade på Nasdaq Stockholm.

Värdeförändringar på finansiella instrument
Bolaget redovisar orealiserade värdeförändringar för finansiella anläggningstillgångar och kapitalandelslån i resultaträkningen. Dessa värdeförändringar är beroende av förändringar i marknadspriser, samt underliggande antaganden relaterade till kassaflöden och fastighetsvärderingar.

Intäktsredovisning
Intäkter från förvaltning och andra tjänster redovisas över tid, i enlighet med IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder*, då prestationsåtagandena uppfylls successivt.

Klassificering av tillgångar och skulder
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder: Avser belopp som förväntas återvinnas eller förfalla senare än 12 månader efter balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder: Avser belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

RESULTATRÄKNINGEN

Nettoomsättning
Bolaget har inte haft några intäkter från avtal med kunder under räkenskapsåret 2025. Under föregående år avsåg intäkterna management fee hänförligt till dotterbolag som avyttrades under 2024.

Övriga externa kostnader
Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat kostnader för ekonomisk förvaltning, IT och revision. Bolaget har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga.

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

Finansiella kostnader
Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader förknippade med räntebärande skulder.

Resultat från innehav i intresse- och koncernbolag
Bolaget hade under föregående räkenskapsår innehav i koncern- och intressebolag, vilka avyttrades under 2024. Några sådana innehav finns inte per balansdagen 2025.

Resultat från finansiella anläggningstillgångar
Resultat från finansiella anläggningstillgångar där innehavet inte klassificeras som intresse-, eller koncernbolag.

Värdeförändringar
Värdeförändringar i resultaträkningen är orealiserade och avser värdeförändringar i finansiella instrument. I de fall finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

BALANSRÄKNINGEN

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

Ett finansiellt instrument tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat en tjänst. En finansiell tillgång tas bort i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Finansiella tillgångar upptas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av bolagets kapitalandelslån som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Estea Omsorgsfastigheter redovisar kapitalandelslånet till verkligt värde för att ge en så rättvisande bild som möjligt av bolagets resultat och ställning, då verkligt värde minskar bristande överensstämmelse i redovisningen (”accounting mis-match”) till följd av olika principer för värdering och redovisning. Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde i resultatet, förutom värdeförändringar som härrör från förändringar i kreditrisk som redovisas i övrigt totalresultat. Kreditrisk definieras som risken att en part inte kan fullgöra en skyldighet i ett avtal och därigenom förorsaka motparten en finansiell förlust. Estea bedömer att den avtalsenliga räntan om 4 procent årligen innefattar en kreditrisk. Effekterna av förändringarna i skuldens kreditrisk kommer inte att kvittas i resultatet genom en förändring av det verkliga värdet för ett annat finansiellt instrument som värderas till verkligt värde via resultatet.

Härmed redovisas värdeförändring relaterad till kreditrisk i övrigt totalresultat. Vinstdelning och återbetalning av kapitalbeloppet är dock enligt avtalet direkt kopplat till bolagets ackumulerade finansiella resultat, och innefattar härmed inte kreditrisk per definition.

Värdering av kapitalandelslånet baseras på noterade priser. Värdeförändring hänförlig till kreditrisk beräknas genom att jämföra det verkliga värdet på kapitalandelslån med nuvärdet av framtida räntebetalningar enligt aktuell

marknadsränta och ursprunglig kreditspread. Överstiger det verkliga värdet på kapitalandelslånet de framtida räntebetalningarna, är värdeförändringen i allt väsentligt hänförlig till kapitalbeloppet och inte till kreditrisk, då räntebetalning har prioritet framför vinstdelning och återbetalning av kapitalbelopp.

Kortfristiga fordringar
Kortfristiga fodringar består i huvudsak av upplupna räntor. De 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 för kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten kortfristiga skulder. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör.

Övriga finansiella skulder
Övriga finansiella skulder avser skulder för kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten kortfristiga skulder. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör.

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

Allmänt
Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att bolaget 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.

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

Kapitalandelslån
Kapitalandelslån redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

NOT 2 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Bolagets totala ersättningar till revisorer uppgick till 0,5 (0,5) MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Utöver kostnader för revision har Q3 rapport genomgått en granskning av Ernst & Young AB.

NOT 3 Intäkter

Bolaget har inte haft några intäkter från avtal med kunder under räkenskapsåret 2025 (2024: 6,2 MSEK). Intäkterna under 2024 avsåg management fee från dotterbolag som avyttrades under första kvartalet 2024. Bolaget genererar därmed inte längre intäkter inom tillämpningsområdet för IFRS 15.

Estea Omsorgsfastigheter	**2025**	**2024**
Intäkter	**2025**	**2024**
Management fee	0,0	6,2
Summa	**0,0**	**6,2**

NOT 4 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Finansiella kostnader består till största del av räntekostnader avseende kapitalandelslån, avyttring av kapitalandelslån klass B, samt övriga finansiella kostnader.

Estea Omsorgsfastigheter	**2025**	**2024**
Bolaget	**2025**	**2024**
Ränteintäkter	0,1	6,7
Övriga finansiella kostnader	0,0	-1,3
Räntekostnader kapitalandelslån	-40,8	-45,8
Avyttring kapitalandelslån klass B	-0,0	-65,5
Summa	**-40,7**	**-105,9**

NOT 5 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s finansiella tillgångar värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i

någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknaden för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgång vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller för skulden. Värderingarna har gjorts utifrån nivå 1 eller 2 om sådan information funnits tillgänglig.

För det direktägda innehavet i Slättö Core+ används fondens EPRA NAV/aktie och klassificeras till nivå 3 i värderingshierarkin. Det verkliga värdet motsvarar det innehavda antalet fondandelar multiplicerat med den vid varje kvartal fastställda NAV-kursen per fondandel.

Klassificering per värderingshierarki för finansiella tillgångar

2025 (MSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	599,0	599,0
Summa	**0**	**0**	**599,0**	**599,0**

Sammanfattning av värderingsantaganden
Värderingsmetoder och indata som använts vid värderingen till verkligt värde i Nivå 3

Finansiellt instrument	Redovisat värde (MSEK)	Värderingsmetod	Ej observerbara indata
Andelar i Slättö Core+	599,0	EPRA NAV	N/A

(MSEK)	Finansiella anläggningstillgångar	Summa
Ingående balans 2025-01-01	**577,0**	**577,2**
Förvärv	0	0
Avyttringar	-2,7	-2,7
Orealiserade värdeförändringar	24,5	24,5
Utgående balans 2025-12-31	**599,0**	**599,0**

Förändringar för instrument i Nivå 3 under perioden

Känslighetsanalys
Estea omsorgsfastigheter finansiella tillgångar består av andelar i Slättö Core+ som påverkas linjärt av förändringar i EPRA NAV per aktie som också är värderingsprincip för innehavet. För att bedöma hur förändringar i EPRA NAV påverkar värdet på bolagets innehav görs följande analys:

Känslighetsanalys värdeförändringar					
Förändring EPRA Nav	-20%	-10%	0%	10%	20%
Värdeförändring, MSEK	-119,8	-59,9	599,0	59,9	119,8

NOT 6 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KOCERNBOLAG

Bolaget hade under föregående räkenskapsår fordringar på tidigare ägarbolag. Under 2025 har kapitalbeloppet reglerats genom kvittning i samband med ägarförändringen.

Per balansdagen kvarstår upplupen ränta hänförlig till tidigare fordran vilken har reglerats under första kvartalet 2026.

NOT 7 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, räntefodringar samt övriga fordringar. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde på kortfristiga fordringar överensstämmer i stort med bokförda värden.

Estea Omsorgsfastigheter	**2025**	**2024**
Kortfristiga fordringar	0,0	0,0
Upplupna ränteintäkter	0,5	0,5
Förutbetalda kostnader	0,2	0,2
Utgående kortfristiga fordringar	**0,7**	**0,7**

NOT 8 KAPITALANDELSLÅN

Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2028-03-30.

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

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 4,00 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

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

Kapitalandelslån, MSEK	2025	2024
Kapitalandelslån 1 januari	**301,8**	**341,8**
+ Emissioner serie A	-	-
+ Emissioner serie B	-	-
Amortering Kapitalandelslån klass B	-	-73,9
+/- Orealiserad värdeförändring	-60,6	33,9
Skuld i koncernbalansräkningen 31 december	**241,2**	**301,8**

NOT 9 EGET KAPITAL

Aktiekapital
Aktiekapitalet var per 31 december 2025 fördelat på 500 000 aktier. Samtliga aktier ägs av Thylander Sweden AB, org.nr
559523-9319. Aktierna har ett kvotvärde om 1 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 0,5 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital
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 bolaget till 289,4 (235,3) MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i bolaget
Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i bolaget.. Bolagets balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 56,6 (-613,0) MSEK, uppgick vid årets slut till 289,4 (235,3) MSEK.

Utdelning
Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning.
Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2025 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital
Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 17.

NOT 10 UPPLYSNINGAR
OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Under räkenskapsåret har ett ägarbyte skett varigenom bolaget förvärvats av Thylander Sweden AB. Före ägarbytet var bolaget ett helägt dotterbolag till Estea AB. I samband med ägarförändringen har tidigare mellanhavanden med Estea AB delvis reglerats genom kvittning av utestående kapitalbelopp.

Per balansdagen kvarstår upplupen ränta hänförlig till tidigare fordran på Estea AB. Denna ränta har reglerats efter balansdagen under 2026.
Efter ägarbytet utgör Thylander Sweden AB bolagets moderbolag. Inga transaktioner med närstående parter har skett under perioden efter ägarbytet.

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

NOT 11 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 12 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL
KASSAFLÖDESANALYSEN

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

Med likvida medel avses kassa och bank.

NOT 13 KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda kostnader, och leverantörsskulder. Låneskulder värderas till verkligt värde och baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i avtalad ränta på balansdagen. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid värderas till anskaffningsvärde.

Estea Omsorgsfastigheter	2025	2024
Momsskulder	0,0	0,0
Ränteskulder kapitalandelslån	75,3	51,7
Leverantörsskulder	0,5	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,5	0,9
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0
Utgående kortfristiga skulder	**76,4**	**52,9**

NOT 14 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdag.

NOT 15 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kr):

-Balanserat resultat	**232 817 796**
-Årets resultat	56 589 875
Summa	**289 407 671**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	**289 407 671**
Summa	**289 407 671**

NOT 16 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Företaget redovisar resultat från finansiella tillgångar enligt IFRS 9 Finansiella instrument. Finansiella tillgångar klassificeras och värderas baserat på företagets affärsmodell och egenskaper hos kassaflödena som tillgångarna genererar.

Resultatet från finansiella tillgångar består av följande.

Estea Omsorgsfastigheter	2025	2025
Bolaget	**2025**	**2024**
Orealiserade värdeförändringar	24,5	9,6
Resultat från intressebolag	0	-0,7
Resultat från koncernbolag	0	-509,8
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	16,2	40,2
Summa	**40,7**	**-460,7**

Utdelningar från finansiella tillgångar redovisas som intäkt när rätten att erhålla betalning är fastställd. Dessa utdelningar är hänförliga till innehavet i Slättö Core+.

Orealiserade värdeförändringar hänför sig till omvärderingar av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Hela posten om 24,5 (9,6) MSEK avser värdeförändringar i innehavet Slättö Core+.

Realiserade värdeförändringar från finansiella anläggningstillgångar utdelningar om 16,2 (40,2) MSEK från Slätte Core+.

NOT 17 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank, hyresfordringar, vissa övriga fordringar, lånefordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa övriga skulder, räntederivat, kapitalandelslån, övriga låneskulder och upplupna kostnader som finansiella skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde enligt Nivå 3 via resultaträkningen. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med de bokförda värdena. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 1. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2025	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2025	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2025
Tillgångar			
Slättö Core+	-	599,0	-
Övriga fordringar	0,0	-	-
Långfristiga fordringar	-	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0,7	-	-
Kassa och bank	7,8	-	-
Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-
Summa	**8,5**	**599,0**	**0**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Kapitalandelslån	-	241,2	-
Leasingskulder	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	0,5
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	0,5
Skulder som är direkt hänförbara med tillgångar som innehas för försäljning	-	-	75,3
Summa	**0,0**	**241,2**	**76,4**

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2024	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024
Tillgångar			
Slättö Core+	-	577,2	-
Övriga fordringar	0,0	-	-
Långfristiga fordringar	2,5	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0,7	-	-
Kassa och bank	10,2	-	-
Omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-
Summa	**13,3**	**577,2**	**0**
Skulder			
Kapitalandelslån	-	301,8	-
Leverantörsskulder	-	-	0,4
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	0,9
Skulder som är direkt hänförbara med tillgångar som innehas för försäljning	-	-	51,7
Summa	**0**	**301,8**	**52,9**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att 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 verksam-

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 bolaget står för.

Stockholm den 30 april 2026,

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Årsredovisningens innehåll
godkändes den 2026-04-29

Bjarke Mikkelsen
VD

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Jarl Greve
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 april 2026.

Ernst & Young AB
Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6–27 i detta dokument med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 12.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen 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. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Beskrivning av området	***Hur detta område beaktades i revisionen***
Redovisat värde på finansiella anläggningstillgångar vilka i sin helhet uppgår till andelar i Slättö Core+ uppgick per 31 december 2025 till 599 MSEK, motsvarande 99% av bolagets tillgångar. Innehavet värderas enlig IFRS 13 Fair Value Measurement. Bolaget har klassificerat sina andelar i onoterade portföljbolag till verkligt värde enligt nivå 3 definierad av IFRS 13, vilket betyder att verkligt värde är baserat på värderingsmodeller där väsentliga indata är baserade på icke-observerbara data eller liten marknadsaktivitet. Processen för värdering av innehavet kräver bedömningar av ledningen. Varför vi har bedömt detta som ett särskilt betydelsefullt område i revisionen. Bolagets principer för redovisning av innehav i finansiella anläggningstillgångar beskrivs i not 1 på sidorna 19-20 och i not 5 på sidan 21-22 återfinns en detaljerade beskrivning om värdering av innehavet.	I vår revision har vi skapat oss en förståelse för Bolagets värderingsprocess och nyckelkontroller. Vi har utvärderat bolagets kompentens i att fastställa ett verkligt värde. Vi har granskat ägarandelar i Slättö Core+. VI har inhämtat de reviderade finansiella rapporterna per 31 december 2025 för Slättö Core+. Vi har bedömt rimligheten i de finansiella rapporterna gentemot vår erfarenhet av värdeutveckling förvaltningsfastigheter under året. Vi har granskat den information som är lämnad i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 och 32-35. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 *Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidan 12 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB utsågs till Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 12 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 18 november 2019.

Stockholm, den 30 april 2026

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal	2025 December	2024 December
Finansiella anläggningstillgångar	599,0	577,2
Soliditet, %	47,7	39,9
Justerad soliditet, %	87,4	91,0
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 005,2	1 005,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00
NAV-värde, %	53,0	53,4
Upplupen ränta per andel, %	7,5	5,1
NAV inklusive upplupen ränta, %	60,5	58,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %	24,0	30,0

ORDLISTA OCH DEFINITIONER

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

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

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

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta 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.

Emitterat kapitalandelslån
Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

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.

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 bolagets kapitalandelsbevis vid periodens utgång.

NAV
En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av bolagets 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.

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

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2025 1 januari - 31 december	2024 1 januari - 31 december
Soliditet	Eget kapital	289,9	235,8
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	607,5	590,6
	Soliditet	**47,7%**	**39,9%**
Justerad soliditet	Eget kapital	289,9	235,8
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	241,2	301,8
Balansomslutning	Balansomslutning	607,5	590,6
	Justerad soliditet	**87,4%**	**91,0%**
NAV-värde	Eget kapital	289,9	235,8
(Investerarandel + Emitterat	Avdrag för aktiekapital och		
Kapitalandelslån) / Emitterat	andra tillskott	-0,5	-3,0
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapital-		
	andelslån minskat med		
	nominellt belopp	-1 005,2	-1 005,2
	Summa eget kapital att fördelas		
	till investerarna	**-715,8**	**-772,4**
	Investerarandel 75%	-536,8	-579,3
	Varav belöper på serie A	-595,1	-570,8
	Resultatandel upp till 6,0%	123,1	102,8
	NAV-värde	**53,0**	**53,4**

KALENDARIUM

Rapport Q1	29 maj 2026
Rapport Q2	31 augusti 2026
Rapport Q3	30 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	26 februari 2027

Information och finansiella rapporter finns tillgängliga på

www.esteaomsorgsfastigheter.se. Ytterligare information kan erhållas av CEO Bjarke

Mikkelsen tel: +452- 923 19 03

Estea

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

Ytterligare information kan erhållas av CEO

Bjarke Mikkelsen telefon +452- 923 19 03.