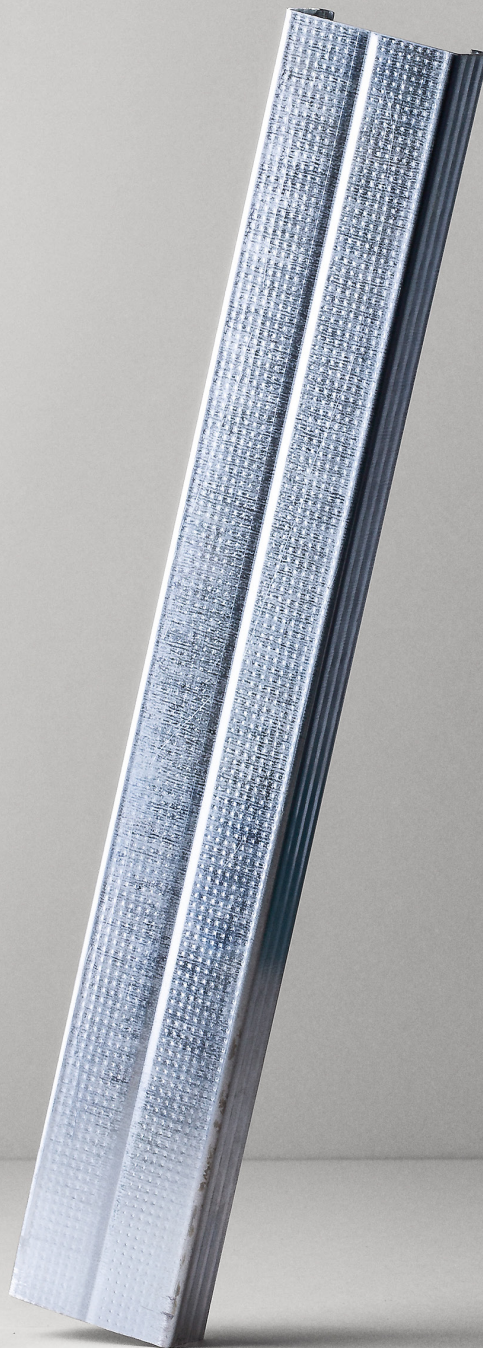


Delårsrapport

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Januari – september 2022



Estea

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 116,8 (79,2) MSEK.
- Driftnetto uppgick till 86,5 (59,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet var -5,9 (8,1) MSEK.
- Värdeförändringar på koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 24,0 (45,7) MSEK.
- Omvärdering av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med 294,6 (-44,8) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt var 298,5 (-4,4) MSEK, varav 1,5 (-) belöper på innehav utan bestämmande inflytande.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -12,4 (16,0) MSEK.
- Under perioden uppgick investeringar i nya och befintliga fastigheter till 339,9 (1 203,1) MSEK.
- Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 3 357,0 (2 993,1) MSEK.
- NAV-värdet som belöper på kapitalandelslån serie A uppgick vid periodens slut till 110,5 (108,4) procent. NAV-värdet baseras på fastigheternas redovisade värden, se även definition sidorna 22-23.
- De kommersiella hyresavtalen har en genomsnittlig hyresduration (WAULT) om 9,8 (9,9) år.

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i MSEK	2022 jan - sep	2021 jan - sep	2021 jan-dec
Hyresintäkter	116,8	79,2	112,8
Driftnetto	86,5	59,6	82,0
Förvaltningsresultat	-5,9	8,1	8,1
Totalresultat	298,5	-4,4	6,1
Förvaltningsfastigheter	3 357,0	2 637,2	2 993,1
Skulder till kreditinstitut	1 977,9	1 604,9	1 822,0
Emitterat kapitalandelslån	1 252,2	1 007,0	1 252,2
Eget kapital	399,3	51,4	84,3
Balansomslutning	3 560,6	2 856,6	3 343,2
Nyckeltal (för definition se sid 22-23)			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	99
Överskottsgrad, %	74	74	73
Hyresvärde, MSEK	162,4	129,7	148,4
Hyresduration, år	9,8	9,9	10,1
Direktavkastning, %	4,1	4,2	4,2
Medelränta kreditinstitut, %	2,32	1,83	1,74
Belåningsgrad, %	58,9	60,9	60,9
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,0	3,1	2,8
Justerad soliditet, %	39,6	39,0	41,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	110,5	108,4	109,0
Marknadskurs kapitalandelslån, %	80,6	105,0	104,2



DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

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

Fastighetsförvärven har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har emitterat två kapitalandelslån. Kapitalandelslån serie A respektive Kapitalandelslån serie B. Båda kapitalandelslånen löper med en årlig ränta om 4,00 procent och det totala emitterade beloppet uppgick vid periodens utgång till nominellt 1 252,2 (1 252,2) MSEK. Kapitalandelslån serie A är noterat på Nasdaq under kortnamnet: ESTEA OMSORG FOND-ANDEL. Kapitalandelslån serie B är onoterat.

Alternativ investeringsfond (AIF)

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

VD HAR ORDET

Under perioden har mycket av mediarapporteringen handlat om hög inflation och höjda räntor. Dessa förändrade makroekonomiska förutsättningar påverkar fastighetsbranschen på olika sätt och i olika stor utsträckning. Jag tror många investerare funderar på vad som egentligen händer. Hur osäker är framtiden? Är det rimligt att börskurserna i flera noterade fastighetsbolag är så mycket som 70-80 procent lägre nu jämfört med i början av året? Hur höga kommer räntorna bli? Vi på Estea, som förvaltare av kapital och fastigheter, är ödmjuka inför den omställning som sker, men ser också successivt nya affärsmöjligheter i ett förändrat marknadsklimat.

Som ägare av kommersiella fastigheter påverkas vi av såväl högre inflation som högre räntor. Genom inflationskopplade hyresavtal räknar vi med att vi kommer få högre hyresintäkter. De höjda räntorna gör att lånekostnaden på våra banklån blir högre.

I Estea Omsorgsfastigheter är de kommersiella hyresintäkterna genom avtalen indexerade till 93,5 procent, vilket innebär en väldigt god följsamhet i intäktsströmmarna till inflationen. I praktiken fungerar det så att den inflationsnivå som mäts via KPI i oktober reglerar hyresnivån för kommande år med start i januari. Inflationssiffran för oktober är vid tidpunkten för denna rapports publicering inte känd, men då inflationssiffran för september uppgick till 9,7 procent är det rimligt att anta att även oktobersiffran kommer att ligga omkring dessa nivåer.



Ökade hyresintäkter kompenserar för ökade kostnader i förvaltningen av fastigheterna och inflation skapar därmed ingen negativ nettoeffekt för koncernens kassaflöde. Däremot pågår parallellt en förskjutning uppåt av räntenivåer som ökar våra finansieringskostnader. Under perioden har räntemarknaden uppvisat historiskt hög volatilitet med kraftiga slag, med en tydlig trend att räntorna stiger. Segmentet omsorgsfastigheter, som karaktäriseras av helt eller delvis skattefinansierade hyresgäster, har dock bra förutsättningar i rådande marknadsklimat. Finansiellt robusta hyresgäster, långa och indexerade avtal samt en fortsatt efterfrågan på fastighetstypen bland hyresgäster är del av förklaringen. Verksamheten som bedrivs i fastigheterna är även den förhållandevis konjunkturokänslig. Att underskottet på äldreboenden och särskilda boenden enligt LSS är stort i många kommuner gör att vår långsiktiga strategi i grunden inte förändrats. Vi tror det finns en god möjlighet att fortsatt expandera fastighetsportföljen inom överskådlig tid.

Vi kan på flera håll se att aktiviteten på transaktionsmarknaden under perioden, d.v.s. köp och försäljningar av kommersiella fastigheter, minskat. Liksom tidigare gör vi en marknadsvärdering av koncernens samtliga fastigheter och den kvartalsvisa värderingen av Estea Omsorgsfastigheters fastighetsportfölj indikerar en marginell nedgång om 0,5 procent i jämförbar portfölj (dvs. exklusive nytilträdna fastigheter och projektfastigheter), vilket återfinns under värdeförändringar i koncernens totalresultat. Liksom våra fastigheter ska koncernens emitterade kapitalandelslån värderas till verkligt värde vid periodens utgång, där värderingen sker utifrån vid tidpunkten gällande marknadskurs på Nasdaqs obligationslista. På rapportda-



gen var marknadskursen 80,6 procent, vilket medför en redovisad positiv resultateffekt om 294,6 MSEK. Det ska noteras att denna positiva resultateffekt inte medför något likviditetsmässigt resultat.

Fondens (kapitalandelsbevisens) NAV är 110,5 procent, vilket motsvarar en nedgång från förra kvartalet om 1 procentenhet.

I vårt förvaltningsarbete jobbar vi aktivt med förbättringsaktiviteter så att våra hyresgäster kan erbjudas än mer ändamålsenliga och effektiva lokaler för sin verksamhet. Koncernens fastighetsportfölj omfattar vid periodens slut 82 878 kvm uthyrningsbar yta, fördelat på 44 fastigheter. Totalt hyresvärde uppgår till 162,4 mkr, med en genomsnittlig kvarvarande hyresavtalslängd om 9,8 år.

Vårt hållbarhetsarbete fortskrider i och med tillsättandet av en hållbarhetschef. Vi har fastställt ett strukturerat arbetssätt och implementerat ett tydligt målarbete och kommer aktivt arbeta med både kort- och långsiktiga planer.

Avslutningsvis kan vi sammanfatta att verksamheten i Estea Omsorgsfastigheter utvecklas väl och i enlighet med plan. Det rådande marknadsklimatet manar dock till viss försiktighet och återhållsamhet gällande tidigare kommuniserade expansionsplaner.

Johan Eriksson

VD på Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)



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

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

Resultat januari-september 2022

Driftnettot uppgick till 86,5 (59,6) MSEK. Ökningen om 26,9 MSEK förklaras främst av genomförda fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet var -5,9 (8,1) MSEK. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 24,0 (45,7) MSEK och omvärdering av kapitalandelslånet påverkade resultatet med 294,6 (-44,8) MSEK. Periodens totalresultat efter skatt uppgick till 298,5 (-4,4) MSEK, varav 1,5 (-) MSEK belöper på innehav utan bestämmande inflytande.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 116,8 (79,2) MSEK. Intäktsökningen om 37,6 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år är främst en effekt av genomförda fastighetsförvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 98 (99) procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 30,0 (19,5) MSEK. De ökade kostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år är främst hänförliga till fastighetsförvärv. Fastighetsskatten uppgick till 0,2 (0,1) MSEK. Flertalet av koncernens fastigheter är klassificerade som specialenheter och undantagna fastighetsskatt.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 22,1 (10,3) MSEK. De högre administrationskostnaderna är främst hänförliga till fastighetsförvärv.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -70,3 (-41,2) MSEK. Det består främst av ränta på skulder till kreditinstitut med -33,1 (-16,9) MSEK och ränta på kapitalandelslån med -37,8 (-24,3) MSEK. Räntekostnader på skulder till kreditinstitut har ökat med 16,2 MSEK och beror främst på utökade skulder hänförliga till fastighetsförvärv samt ökad upplåningskostnad. Medelräntan på skulder till kreditinstitut uppgick under perioden till 2,32 (1,83) procent. Räntekostnader på kapitalandelslån ökade med 13,5 MSEK och är en effekt av genomförda emissioner. Ränteintäkter för perioden uppgick till - (-) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 24,0 (45,7) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde. Se vidare avsnittet Fastighetsvärderingar på sidan 10.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 294,6 (-44,8) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring på kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -14,2 (-13,5) MSEK varav -4,4 (-0,4) MSEK avsåg aktuell skatt och -9,8 (-13,1) MSEK avsåg uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har ökat främst till följd av värdeförändringar av förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 3 357,0 (2 993,1) MSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter påverkat fastighetsvärdet med 339,9 (1 203,1) MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 24,0 (45,7) MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2022	År 2021	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	2 993,1	1 388,3	37 (12)
+ Förvärv av fastigheter	265,7	1 534,3	9 (15)
+ Ny- till- och ombyggnation	74,2	14,4 ¹⁾	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-	- (-)
+/- Värdeförändringar	24,0	56,5	-
Fastighetsvärde 30 sep/31 dec	3 357,0	2 993,1	46 (37)

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

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 399,3 (84,3) MSEK, varav 45,2 (27,2) MSEK belöper på innehav utan bestämmande inflytande. Periodens totalresultat har påverkat det egna kapitalet med 298,5 (6,1) MSEK, varav 1,5 (4,8) MSEK belöper på innehav utan bestämmande inflytande.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 2 990,0 (3 128,7) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 1 012,2 (1 306,8) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 1 977,8 (1 822,0) MSEK. Ökningen i räntebärande skulder förklaras av nettoupplåning hos kreditinstitut med 155,8 (1 202,3) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 2 436,5 (2 336,6) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 553,5 (792,2) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -117,5 (-4,6) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -12,4 (16,0) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten var 50,1 (9,2) MSEK. Ökningen av rörelsekapitalet är främst hänförliga till fastighetsförvärv. Likvida medel vid periodens slut var 100,9 (120,2) MSEK.



Moderbolaget

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

Omsättningen uppgick under perioden till 18,1 (9,4) MSEK. Periodens totalresultat uppgick till 294,1 (-4,2) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 0,1 (84,9) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en närstående-relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 18,1 (9,4) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 14,3 (9,4) MSEK.

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

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 33,3 (48,7) MSEK varav bolagets styrelse ägde 31,1 (47,1) MSEK.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.



FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut 44 (37) fastigheter till ett värde om 3 357,0 (2 993,1) MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

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

Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån serie B, vilket är onoterat, är emitterat till ett nominellt värde om 1 000 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 247 (247) kapitalandelsbevis uppgående till ett nominellt värde om 247,0 (247,0) MSEK.

Genom kapitalandelslånen har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2024-12-31 men med rätt till förlängning av löptiden med högst 3 år per förlängningsperiod. Kapitalandelslånen löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslån A uppgick på balansdagen till 80,6 (104,2) procent av nominellt värde motsvarande 810,2 (1 047,4) MSEK.

Kapitalandelslånen är likställda varandra (pari passu) och efterställda koncernens övriga förpliktelser, vilket innebär att innehavarna av ägarlånen erhåller betalning (amortering och slutlig betalning på förfallodag) först när koncernens samtliga övriga borgenärer, inklusive banker och leverantörer, erhållit full betalning.

Skulder till kreditinstitut

Koncernen har enligt kapitalandelslånets villkor rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Koncernen har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar.

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1 977,8 (1 822,0) MSEK. Av dessa har 553,5 (792,2) MSEK en kortare kapitalbindningstid än 12 månader vilka kommer att förlängas på marknadsmässiga villkor. Under perioden har bolaget amorterat totalt 296,9 (18,1) MSEK och utökat lånen med 452,7 (1 679,6) MSEK. Medelräntan på skulder till kreditinstitut uppgick under perioden till 2,32 (1,83) procent med en räntebindningstid om 0,5 (0,2) år. Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 58,9 (60,9) procent.



KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

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

Kapitalandelslån serie B, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis vars nominella belopp initialt uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 247 sådana kapitalandelsbevis. ISIN kod för dessa är SE0016276554.

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

Börshandel

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

Värdering av kapitalandelsbevisen

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. De noterade kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 810,2 (1 047,4) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 1 005,2 (1 005,2) MSEK).

De onoterade kapitalandelsbevisen under kapitalandelslån B är vid periodens slut värderade till 202,0 (259,4) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 247,0 MSEK).

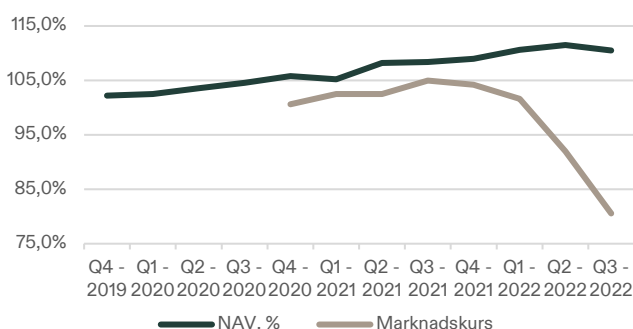
Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet ges ut i två serier. Serie A är noterat och klassificeras i nivå 1 i värderingshierarkin. Slutkursen för det noterade kapitalandelsbeviset per den 30 september 2022 uppgick till 80,6 procent av nominellt belopp. Serie B vänder sig till institutionella placerare och är inte noterat. Lånet är värderat till kursen för Serie A, med justering för små skillnader i villkor mellan lånen. Serie B klassificeras i nivå 2 i värderingshierarkin.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 4,00 procent (kuponränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott. Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år samt på lånets förfallodag.

Net Asset Value (NAV)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 100 519 kapitalandelsbevis under kapitalandelslån serie A respektive 247 kapitalandelsbevis under kapitalandelslån serie B.



NAV utveckling jämfört med kursen på kapitalandelsbevis serie A.

Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat. Fondandelsägarna har rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen varav 4,00 procent utgörs av den årliga räntan. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 110,5 procent för Kapitalandelslån A, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i Fondvillkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet ovan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslån serie A:s startdag.

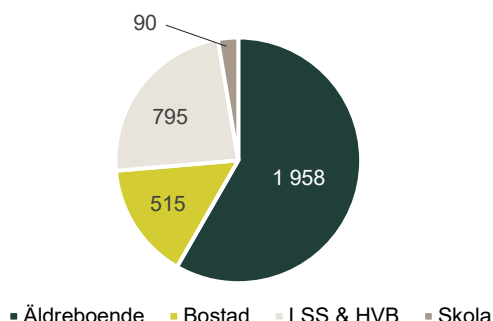


FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheter

Under andra kvartalet har fyra fastigheter tillträtts. Fastigheterna är LSS-boenden belägna på fyra olika orter. Därmed omfattade fastighetsbeståndet i koncernen 44 fastigheter per den 30 september till ett värde om 3 357,0 MSEK.

Fastighetsvärde per kategori, MSEK



39 av de nu ägda fastigheterna består enbart av kommersiella lokaler, primärt med omsorgsfokus, och fyra är bostadsfastigheter med vårdprofil som också innehåller mindre kommersiella ytor. En fastighet är av kommersiell karaktär men har inslag av bostadslägenheter.

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

Fastighetsbeståndet i siffror	Nyckeltal
Antal fastigheter, st	44
Totalt hyresvärde, kr	162 417 647
Uthyrningsbar area, m ²	82 878
Ekonomisk uthyrningsgrad exkl. hyresgarantier	95,5 %
Ekonomisk uthyrningsgrad inkl. hyresgarantier	98,0 %
WAULT, år	9,8

Den totala uthyrningsbara arean har ökat från föregående period och uthyrningsbar yta uppgår nu till 82 878 kvm. 84,5 procent av ytan utgörs av kommersiella lokaler och 15,5 procent av bostäder med vårdprofil. 85,9 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella hyresgäster och 14,1 procent från privata hyresrättsinnehavare (inklusive vakanshyror och hyresgarantier för vakanser i nyproduktion).

Det finns inga vakanser i de kommersiella ytorna. När det gäller lägenheter finns fortsatt 55 vakanta lägenheter vid periodens utgång. Majoriteten av dessa är belägna i fastigheterna Bronsåldern 1 i Helsingborg och Doktorn 3 i Sigtuna. De är båda nyproducerade trygghetsboenden som förvärvats under föregående år. Säljaren har åtagit sig att betala hyran för lägenheter som aldrig varit uthyrda fram till och med det första året efter förvärvet. För Bronsåldern 1 i Helsingborg betyder det att vi från och med detta kvartal får stå vakanskostnaden själva. I Doktorn 3 ligger hyresgarantin till i mitten av fjärde kvartalet i år. Utfallet av portföljens ekonomiska vakans är något begränsad givet hyresgarantierna, som framgår av tabellen ovan. Areavakansen uppgår till 4 procent.

Under kvartalet har ytterligare en ny certifiering erhållits och en tidigare verifierats. Tre nya certifieringar pågår. Beståndet omfattar idag 16 certifierade fastigheter. Detta innebär att 56 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat.

Större pågående projekt

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

Fastighet	Total projektbudget	Varav investerat	Färdigställt
Oxelbergen 1:5 i Norrköping	176,7 MSEK	35,9 MSEK	Q4 2023
Eketånga 6:658 i Halmstad	235,1 MSEK	37,9 MSEK	Q4 2023

Trygghetsboendet i Oxelbergen 1:5 har precis börjat marknadsföras. Eketånga 6:658 är fullt uthyrd till Vardaga Nytida Äldreomsorg AB.

Hyresgäster

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

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

Attendo är fortsatt portföljens största hyresgäst och står för 18,3 procent av den uthyrda kommersiella arean och 17,0 procent av de kommersiella intäkterna. Vardaga Nytida Omsorg AB står för 11,5 procent av de kommersiella intäkterna och Borås Stad för 8,6 procent.

Sammanställningen nedan omfattar de fem största hyresgästerna i portföljen sett till hyresvärde, varav två av dem står för nästan en tredjedel av de kommersiella intäkterna i portföljen. Hyresgästerna i listan står tillsammans för knappt 53 procent av portföljens totala kommersiella intäkter.

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

Värdering

Estea Omsorgsfastigheter redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Externa värderingar görs kvartalsvis. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 i IFRS 13, Värdering till verkligt värde.



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

Fastighetsvärderingar

Koncernens värderingspolicy som ligger till grund för värderingsprocessen är utformad så att det ska ske externa värderingar kvartalsvis. Samma värderingsinstitut har utfört samtliga kvartalsvärderingar. Grunden för marknadsvärderingen är en analys av sålda objekt i kombination med kunskap om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, generellt kostnadsantagande, marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

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

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 4,4 procent. I den ingår en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Inflationen har bedömts till 7 procent för 2022 och 3 procent för 2023. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Direktavkastningen vid motsvarande period föregående år var 4,2 procent, men är inte direkt jämförbar eftersom endast 27 av nuvarande 44 fastigheter ägdes vid den tidpunkten. Det bedömda driftnettot (rullande 12 månader) för fastigheterna som ägdes per sista september 2022, inkluderat projektfastigheter som färdigställts, uppgår till 129,9 MSEK.

Fastigheterna är värderade till 3 357,0 (2 993,1) MSEK vid periodens utgång där 134 MSEK avser två fastigheter som är under uppförande.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2022	2021	2022	2021	2021
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
Belopp i MSEK	jul - sep	jul - sep	jan - sep	jan - sep	jan - dec
Hysesintäkter	39,7	33,5	116,8	79,2	112,8
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-8,4	-8,3	-26,4	-18,4	-27,9
Underhållskostnader	-2,3	-0,2	-3,6	-1,1	-2,8
Fastighetsskatt	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,1
Driftnetto	28,9	25,0	86,5	59,6	82,0
Central administration	-8,6	-1,1	-22,1	-10,3	-12,9
Finansiella intäkter/kostnader	-26,4	-14,9	-70,3	-41,2	-60,9
Summa	-34,9	-16,0	-92,4	-51,5	-73,9
Förvaltningsresultat	-6,1	9,0	-5,9	8,1	8,1
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-31,3	5,7	24,0	45,7	56,5
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	142,6	-22,9	294,6	-44,8	-34,8
Resultat före skatt	105,3	-8,1	312,7	9,1	29,8
Skatt	3,5	0,6	-14,2	-13,5	-23,8
Periodens resultat	108,8	-7,5	298,5	-4,4	6,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	108,8	-7,5	298,5	-4,4	6,1
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	106,0	-7,5	297,1	-4,4	1,3
Innehav utan bestämmande inflytande	2,9	-	1,5	-	4,8
Summa totalresultat för perioden	108,8	-7,5	298,5	-4,4	6,1



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 357,0	2 637,2	2 993,1
Nyttjanderättstillgång	40,7	40,7	40,7
Summa materiella anläggningstillgångar	3 397,7	2 677,9	3 033,8
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3,9	5,9	7,0
Kortfristiga fordringar	58,1	52,6	84,0
Kassa och bank	100,9	120,2	218,4
Summa omsättningstillgångar	162,9	178,7	309,4
Summa tillgångar	3 560,6	2 856,6	3 343,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	354,1	51,4	57,0
Innehav utan bestämmande inflytande	45,2	-	27,2
Summa eget kapital	399,3	51,4	84,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 401,7	934,5	1 029,8
Kapitalandelslån	1 012,2	1 061,5	1 306,8
Leasingskuld	40,7	40,7	40,7
Uppskjuten skatteskuld	52,0	29,9	42,2
Summa långfristiga skulder	2 506,5	2 066,6	2 419,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	576,2	670,4	792,2
Övriga kortfristiga skulder	78,6	68,2	47,2
Summa kortfristiga skulder	654,8	738,6	839,4
Summa eget kapital och skulder	3 560,6	2 856,6	3 343,2



FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinst-medel inkl. årets resultat	Koncernens andel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	0,4	2,5	52,8	55,8	-	55,8
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	22,4	22,4
Totalresultat januari-december 2021	-	-	1,3	1,3	4,8	6,1
Eget kapital 2021-12-31	0,4	2,5	54,1	57,1	27,2	84,3
Aktieägartillskott	-	-	-	-	16,5	16,5
Totalresultat januari-september 2022	-	-	297,1	297,1	1,5	298,5
Eget kapital 2022-09-30	0,4	2,5	351,1	354,1	45,2	399,3



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2022 3 mån jul - sep	2021 3 mån jul - sep	2022 9 mån jan - sep	2021 9 mån jan - sep	2021 12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	28,9	25,0	86,5	59,6	82,0
Central administration	-8,6	-1,1	-22,1	-10,3	-12,9
Erhållen ränta	-	-	0,3	0,0	0,1
Erlagd ränta	-26,5	-14,7	-70,4	-35,3	-51,4
Betald skatt	-0,9	5,4	-6,7	2,0	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-7,1	14,7	-12,4	16,0	19,0
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-1,9	6,8	29,0	-29,6	-62,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	15,8	-14,3	33,5	22,7	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6,8	7,2	50,1	9,2	-42,0
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-168,7	-400,7	-339,9	-1 203,1	-1 548,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168,7	-400,7	-339,9	-1 203,1	-1 548,3
Finansieringsverksamheten					
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande	16,5	-	16,5	-	22,4
Upptagande av lån	128,5	480,4	174,5	1 202,3	1 679,6
Amorteringar av lån	-5,7	-7,7	-18,7	-12,9	-18,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	139,3	472,7	172,3	1 189,4	1 683,9
Periodens kassaflöde	-22,6	79,2	-117,5	-4,6	93,6
Kassa och bank vid periodens ingång	123,5	41,0	218,4	124,8	124,8
Kassa och bank vid periodens utgång	100,9	120,2	100,9	120,2	218,4



MODERBOLAGET

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2022 3 mån jul - sep	2021 3 mån jul - sep	2022 9 mån jan - sep	2021 9 mån jan - sep	2021 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	7,4	3,9	18,1	9,4	14,1
Övriga externa kostnader	-10,8	-5,1	-23,6	-14,1	-17,3
Rörelseresultat	-3,4	-1,2	-5,5	-4,7	-3,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	4,1	8,7	24,9	24,8	35,0
Finansiella kostnader	-12,5	-8,4	-37,8	-24,3	-36,2
Resultat efter finansiella poster	-11,8	-0,9	-18,5	-4,2	-4,4
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på aktier	-24,7	16,2	18,1	43,7	36,7
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån	142,6	-22,9	294,6	-44,7	-34,8
Resultat före skatt	106,1	-7,6	294,2	-5,1	-2,5
Skatt	-0,1	0,2	-0,1	0,9	-0,5
Periodens resultat	106,0	-7,4	294,1	-4,2	-3,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	106,0	-7,4	294,1	-4,2	-3,0



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	158,3	128,8	137,3
Fordringar hos koncernföretag	958,3	830,7	911,7
Uppskjutna skattefordringar	2,1	3,1	2,3
Summa anläggningstillgångar	1 118,7	962,6	1 051,2
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	261,9	88,5	174,4
Kortfristiga fordringar	10,2	12,6	3,5
Kassa och bank	0,1	84,9	151,0
Summa omsättningstillgångar	272,2	186,0	328,9
Summa tillgångar	1 390,9	1 148,6	1 380,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	354,1	51,4	57,0
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	1 012,2	1 061,5	1 306,8
Uppskjuten skatteskuld	0,5	-	0,5
Summa långfristiga skulder	1 012,7	1 061,5	1 307,3
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	8,2	25,8	3,0
Kortfristiga skulder	15,9	9,9	12,8
Summa kortfristiga skulder	24,1	35,7	15,8
Summa eget kapital och skulder	1 390,9	1 148,6	1 380,1



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Bolagets delårsrapport omfattar januari-september 2022.

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

Grunder för redovisningen

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

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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

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

För moderbolaget har redovisnings- och värderingsprinciperna för andelar i koncernföretag och kapitalandelslån ändrats.

Andelar i koncernföretag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Kapitalandelslån redovisas enligt samma principer som koncernen, till verkligt värde via resultaträkningen.

Dessa frivilliga ändringar i redovisningsprinciper innebär att jämförelsetalen har räknats om. Ändringen av principer motiveras av att den nya redovisningen innebär en bättre informationsgivning till läsaren.

Omräkningen har resulterat i följande påverkan på periodens resultat:

Bokslutsdatum	Period	Resultatpåverkan, MSEK
2022-09-30	3 mån	117,8
2021-09-30	3 mån	-6,6
2022-09-30	9 mån	312,6
2021-09-30	9 mån	-1,0
2021-12-31	12 mån	1,9

Omräkningen har resulterat i följande påverkan på eget kapital:

Bokslutsdatum	Påverkan eget kapital, MSEK
2022-09-30	365,5
2021-09-31	49,9
2021-12-31	52,9

Kritiska bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i rapporten påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden. Bedömningar som gjorts av företagsledning är framförallt uppskattningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter. Bedömningarna är gjorda på samma grunder som i årsredovisningen 2021. Samtliga förvärv under 2022 har klassificerats som förvärv av förvaltningsfastigheter. För moderbolaget är värdering av andelar i koncernföretag en väsentlig bedömning. Värdet på andelarna påverkas i hög grad av värderingen av de underliggande fastighetsvärdena och de identifierade riskerna och osäkerhetsfaktorerna bedöms sammanfalla med de risker och osäkerhetsfaktorer som identifierats i relation till koncernens värdering av förvaltningsfastigheter.

NOT 2 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Kreditrisk mot hyresgäster

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



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

Ränterisk

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. För att reducera refinansieringsbehovet har Estea valt att, utöver traditionella banklån, finansiera koncernens fastighetsförvärv med ett långfristigt kapitalandelslån.

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

NOT 3 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kapitalandelslånet ges ut i två serier. Serie A är noterat och klassificeras i värderingshierarkin till nivå 1. Det är värderat till kursen den sista handelsdagen under perioden. Serie B vänder sig till institutionella placerare och är inte noterat. Lånet är värderat till kursen för Serie A, med justering för små skillnader i villkor mellan lånen. Serie B klassificeras i värderingshierarkin till nivå 2. För övriga finansiella instrument överensstämmer verkligt värde i all väsentlighet med redovisade värden.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Estea Omsorgsfastigheter (publ) AB har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 18,1 (9,4) MSEK försäljning till dotterbolag,

vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter.

För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Under året uppgick debiterat arvode till 14,3 (9,4) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

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

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 33,3 (48,7) MSEK varav bolagets styrelse ägde 31,1 (47,1) MSEK.

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

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.



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

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor



NYCKELTAL

	2022 3 mån jul - sep	2021 3 mån jul - sep	2022 9 mån jan - sep	2021 9 mån 1 jan - sep	2021 12 mån jan - dec
Antal fastigheter	44	27	44	27	37
Uthyrningsbar area, kvm	82 878	70 500	82 878	70 500	79 000
Hyresvärde, MSEK	162,4	130	162,4	129,7	148,4
Förvaltningsfastigheter, MSEK	3 357,0	2 637,2	3 357,0	2 637,2	2 993,1
Driftnetto, MSEK	28,9	25,0	86,5	59,6	82,0
Direktavkastning, %	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2
Överskottsgrad, %	73	75	74	75	73
Hyresduration, år	9,8	9,9	9,8	9,9	10,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	98	99	99
Uthyrningsgrad area, %	96	96	96	96	96
Finansiella nyckeltal					
Medelränta kreditinstitut, %	2,32	1,83	2,32	1,83	1,74
Kapitalbindning, år	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4
Räntetäckningsgrad, gånger	0,8	1,6	0,9	1,2	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,1	3,8	2,0	3,1	2,8
Belåningsgrad, %	58,9	60,9	58,9	60,9	60,9
Soliditet, %	11,2	1,7	11,2	1,8	2,5
Justerad soliditet, %	39,6	39,0	39,6	39,0	41,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 252,2	1 007,0	1 252,2	1 007,0	1 252,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	110,5	108,4	110,5	108,4	109,0
Marknadskurs kapitalandelslån, %	80,6	105,0	80,6	105,0	104,2



ORDLISTA OCH DEFINITIONER

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

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea presenterar vissa nyckeltal i rapporten som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

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

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshysesintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hysesintäkter 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 hysesintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

Finansiella begrepp

Akkumulerad ränta kapitalandelslån

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

Belåningsgrad

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

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

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

Kapitalbindning

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

Marknadskurs

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av de Allmänna villkorens punkt 10.3 och 10.4. NAV redovisas som procent



i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

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



FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2022 jan - sep	2021 jan - sep	2021 jan - dec
Soliditet	Eget kapital	399,3	49,1	84,3
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	3 560,6	2 856,6	3 343,2
	Soliditet	11,2%	1,7%	2,5%
Justerad soliditet	Eget kapital	399,3	49,1	84,3
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	1 012,2	1 063,7	1 306,8
Balansomslutning	Balansomslutning	3 560,6	2 856,6	3 343,2
	Justerad soliditet	39,6%	39,0%	41,6%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat exkl kapitalanskaffningskostnader	5,9	11,6	8,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>70,6</u>	<u>41,2</u>	<u>61,1</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	64,7	52,8	69,2
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	32,8	16,9	24,9
	Justerad räntetäckningsgrad	1,98	3,1	2,8
NAV-värde	Eget kapital	399,3	51,4	84,3
(Investerarandel + Resultatandel upp till 6,0% + Emmitterat Kapitalandelslån) / Emmitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-	-3,0	-3,0
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-240,0</u>	<u>17,9</u>	<u>54,6</u>
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna	159,3	66,3	135,8
	Investerarandel 75%	119,5	49,7	101,9
	Varav belöper på serie A	49,2	39,7	48,9
	Resultatandel upp till 6,0%	56,8	29,8	41,5
	NAV-värde	110,5%	108,4%	109,0%

KALENDARIUM

Ränteutbetalning	10 januari 2023
Bokslutskommuniké januari-december 2022	10 februari 2023

